

Bản án số: 425/2021/DS-PT

Ngày: 29/4/2021

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng
bán đấu giá bất động sản*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 29/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 58/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá bất động sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 369/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2925/2021/QĐPT-DS ngày 30/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 964/2021/QĐ-PT ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn

1.1 Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Cần Giờ, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H (có mặt), theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2018

1.2 Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Cần Giờ, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích V (có mặt), theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2016.

2. *Bị đơn: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh* (Nay đổi thành Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: Số x K, phường y, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung T (có mặt) và ông Nguyễn Văn C (có mặt) theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2021.

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

3.1 **Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 320/21 Độc Lập, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hạnh T (có mặt), theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019.

3.2 Ông **Lê Ngọc A**, bà **Nguyễn Thị L** (vắng mặt).

Địa chỉ: Số x K, phường A, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 09/10/2015 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/12/2018 và ngày 18/05/2020 của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích V là người đại diện cho nguyên đơn trình bày: Vào khoảng tháng 8/2013 qua sự giới thiệu, gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L được biết vào ngày 9/10/2013 tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có tổ chức bán đấu giá tài sản là một phần phía trước quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông Nguyễn Văn T có đến Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh để mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá vào ngày 26/9/2013. Các thông tin về tài sản bán đấu giá được thể hiện trong Thông báo bán đấu giá số 2099/TTĐG, ngoài những thông tin từ thông báo này ông Nguyễn Văn T không biết thêm bất cứ thông tin nào khác về tài sản được bán.

Khi đăng ký tham gia đấu giá ông Nguyễn Văn T đã nộp hồ sơ và đặt cọc trước 15% số tiền để tham gia đấu giá nhà đất với số tiền là: 573.310.000 đồng theo Phiếu thu số T2112 ngày 26/9/2013. Ngày 9/10/2013 ông Nguyễn Văn T tham gia đấu giá và là người mua được tài sản bán đấu giá, cùng ngày ông Nguyễn Văn T đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 202/HĐ-MB ngày 9/10/2013, cụ thể tài sản bán đấu giá: một phần phía trước quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố

Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên được chuyển nhượng: 164,70 m², giá bán tài sản: 3.828.000.000 đồng, tương ứng với đơn giá 01 m² đất khoảng 23.000.000 đồng/1m², ông Nguyễn Văn T đã nộp tiền trúng đấu giá đợt 1 số tiền 570.000.000 đồng theo Phiếu thu ĐG/283 ngày 9/10/2013 và nhận các giấy tờ liên quan.

Ngày 10/10/2013 ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ số tiền còn lại là 2.684.690.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm tám mươi T sáu trăm chín mươi nghìn đồng) theo Phiếu thu ĐG/284 ngày 10/10/2013. Ngày 03/12/2013 ông Nguyễn Văn T nhận bàn giao tài sản từ Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú và Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó gia đình ông Nguyễn Văn T đi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với một phần phía trước quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã mua trúng đấu giá tại Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đối với toàn bộ diện tích mua 164,70 m² đất và hiện trạng nhà như đã nhận bàn giao trước đó, tuy nhiên ngày 17/12/2014 Phòng Tài nguyên môi trường quận Tân Phú ban hành công văn số 4201/TNMT-VPĐK với nội dung chưa đủ cơ sở để xem xét. Tiếp nhận hồ sơ vì hiện trạng khuôn viên nhà có một phần diện tích 27,19 m² thuộc đường @ theo bản đồ địa chính chính quy nên đề nghị ông Nguyễn Văn T tự khắc phục đối với phần đất vi phạm và lập lại bản vẽ hiện trạng đúng với thực tế để nộp lại hồ sơ.

Tại thời điểm này, nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm nên gia đình ông T, bà L đã nhiều lần yêu cầu Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho ông bà số tiền tương ứng với diện tích đất giao không phù hợp với hợp đồng mua bán nhưng không được giải quyết, sau đó ông Nguyễn Văn T có nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Tân Phú yêu cầu Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền tương ứng với diện tích giao không đúng với hợp đồng là 27,19 m² X 23.000.000 đồng = 625.370.000 đồng. Ngày 23/12/2015 Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã ban hành Thông báo thụ lý số 319/2015/TLST-DS. Hiện vụ án đang được thụ lý, giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Tuy nhiên sau đó gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L tiếp tục nộp lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại, qua rất nhiều thủ tục, yêu cầu, nhiều lần bổ sung hồ sơ, bản vẽ.... đến ngày 18/9/2018 Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp cho ông Nguyễn Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 589130, số vào sổ cấp GCN: CH01775 với diện tích công nhận là 136,3m², tức thiếu một phần

diện tích đất 28,4 m² so với diện tích mà ông bà đã mua trong hợp đồng mua bán đấu giá (164,70 m² đất), đồng thời 28,4 m² đất thiếu này lớn hơn phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đã yêu cầu trong đơn khởi kiện trước đó, việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà, đồng thời còn gây thiệt hại các chi phí đo vẽ khi phải đo vẽ lại theo hiện trạng mà Nhà nước yêu cầu, việc công nhận diện tích đất ít hơn rất nhiều so với diện tích đất vợ chồng ông Nguyễn Văn T mua trúng đấu giá đã làm thất thoát tiền thuế của ông bà đã đóng cho nhà nước tại thời điểm mua trúng đấu giá chênh Lch một khoản tiền.

Do đó ngày 02/01/2019 ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị L tiếp tục nộp đơn khởi kiện bổ sung tới Tòa án nhân dân quận Tân Phú và đã được Tòa án thụ lý bổ sung theo Thông báo thụ lý bổ sung số 319A/TB-TLVA ngày 02/01/2019, với các yêu cầu sau đây:

1. Yêu cầu Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền tương ứng với diện tích đất giao không đúng với hợp đồng, cụ thể diện tích mua bán đấu giá: 164,7 m², diện tích đất thực tế được công nhận quyền sử dụng: 136,3 m², chênh Lch phần diện tích: 28,4m² so với diện tích đất mua trúng đấu giá (164,70 m²) với số tiền cụ thể là: 28,4 m² X 23.000.000 đồng/m² = 653.200.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ba T hai trăm nghìn đồng) ngay sau khi bản án hoặc quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật. Như vậy so với yêu cầu khởi kiện trước đây đã được thụ lý diện tích 27,19 m² X 23.000.000 đồng = 625.370.000 đồng thì yêu cầu khởi kiện bổ sung tăng diện tích thiếu lên 284 m², tức chênh lệch tăng thêm phần diện tích: 1,21m² và số tiền tương ứng: 27.830.000 đồng.

2. Yêu cầu Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải trả tiền lãi đối với số tiền chênh Lch 653.200.000 đồng vì gia đình ông Nguyễn Văn T cũng phải đi vay ngân hàng để bù thêm vào tiền mua nhà đất này, tiền lãi tính từ thời điểm ông Nguyễn Văn T nộp đủ tiền vào mua tài sản (ngày 10/10/2013) tạm tính đến ngày 10/10/2018 (60 tháng) với mức lãi suất bằng lãi suất mà ông Nguyễn Văn T phải đi vay ngân hàng để mua tài sản, 14%/năm, cụ thể: 653.200.000 đồng X 60 tháng X 14%/năm = 457.240.000 đồng (Bốn trăm năm mươi bảy T hai trăm bốn mươi nghìn đồng); (2)

3. Yêu cầu Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải bồi thường thiệt hại các khoản thiệt hại phát sinh từ việc bán tài sản đấu giá không đủ diện tích như chi phí đo vẽ, tiền thuế thất thoát vì chênh Lch thiếu diện tích đất, cụ thể:

Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng kiến trúc nhà ở,

số tiền: 6.262.410 đồng theo Hóa đơn GTGT số 0035009 ngày 04/7/2017 và số tiền: 4.348.652 đồng theo Hóa đơn GTGT số 0041174 ngày 24/01/2018, căn cứ theo Hợp đồng số 123792/ĐĐBĐ ngày 04/7/2017 với Trung tâm đo vẽ bản đồ, tổng 02 chi phí này là: 6.262.410 đồng + 4.348.652 đồng = 10.611.062 đồng (Mười T sáu trăm mười một nghìn không trăm sáu mươi hai đồng). (3)

Tiền chênh lệch thuế đã đóng cho Cơ quan thuế: Tiền thuế trước bạ đóng trên diện tích đất mua trúng đấu giá 164,70 m² = 19.140.000 đồng, tiền thuế trước bạ tính trên diện tích thực tế được cấp giấy chứng nhận 136,3 m² = 15.874.000 đồng, tức chênh lệch số tiền thuế là: 19.140.000 đồng - 15.874.000 đồng = 3.266.000 đồng (Ba T hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) (4)

Như vậy phía Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là: (1) + (2) + (3) + (4) = 653.200.000 đồng + 457.240.000 đồng + 10.611.062 đồng + 3.266.000 đồng = 1.124.317.062 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi bốn trăm ba trăm mười bảy nghìn không trăm sáu mươi hai đồng), tức chênh lệch tăng lên số tiền: 498.947.062 đồng so với yêu cầu khởi kiện trước đây, thanh toán một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/05/2020 ông T, bà Lê xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình và đề nghị sửa đổi các yêu cầu khởi kiện đang được thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Tòa án đã ra thông báo thụ lý số 319B/TB-TLVA ngày 29/05/2020. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải trả cho nguyên đơn số tiền tương ứng với giá trị của diện tích đất giao không đúng với hợp đồng, cụ thể diện tích mua bán đấu giá là 164,70m², diện tích đất thực tế được công nhận quyền sử dụng: 136,3 m², chênh lệch phần diện tích: 28,4m² so với diện tích đất mua trúng đấu giá (164,70 m²) với số tiền tính theo trượt giá thị trường tại thời điểm hiện tại đang giải quyết vụ án căn cứ theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định số 0119/19/BCTĐ – VAE-HCM ngày 12/09/2019 của công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam là 90.169.000 đồng /m² x 28,4m² = 2.560.799.000 đồng. Thanh toán 1 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu khác về chi phí đo vẽ định giá và tiền Lệch thuế thì nguyên đơn không yêu cầu.

*** Bị đơn có bản khai thể hiện như sau:**

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú chuyển giao cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7120/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 12/9/2003, Bản vẽ hiện trạng Một phần

trước Nhà - đất số x K, phường A, quận Tân Phú (Phường 18, quận Tân Bình cũ) số 3773/HĐĐV-TP2010 do Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế ADEC lập và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú kiểm tra ngày 31/5/2010, Biên bản kê biên tài sản ngày 14/4/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú,...và Công văn số 5387/TNMT-TTĐK ngày 12/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú về việc phúc đáp văn bản số 822/THA của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Phú: "...nếu phần nhà 164,7m² được chuyển nhượng hợp L thì được sang tên chủ mới theo quy định hiện hành...".

Căn cứ Hợp đồng bán đấu giá tài sản (Tài sản thi hành án) số 165 ngày 14/7/2011 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (Lần thứ 8) ngày 28/8/2013 được ký kết giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh với Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú – Đính kèm Bảng liệt kê mô tả chi tiết bất động sản bán đấu giá.

Ngày 09/10/2013, Trung tâm tổ chức bán đấu giá công khai Một phần phía trước Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số x K, phường A, quận Tân Phú (số cũ 151/165A Lý Thánh Tông, Phường 20, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả, ông Nguyễn Văn T – Địa chỉ: p T, xiH, huyện Cần Giuộc, Thành phố Hồ Chí Minh trúng đấu giá tài sản trên với giá trả cao nhất là 3.828.000.000 đồng (theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 202 ngày 09/10/2013 và đã được Phòng Công chứng số 4 – Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/12/2013).

Ngày 03/12/2013 Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Phú đã tiến hành bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá (ông Nguyễn Văn T) với sự chứng kiến của các bên có liên quan.

Tại biên bản giao nhận hồ sơ bán đấu giá ngày 30/12/2013 do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh lập với người trúng đấu giá (ông Nguyễn Văn T, có nội dung: "...Cam kết người trúng đấu giá: Tôi đã nhận đủ hồ sơ gồm những chứng từ nêu trên (từ số 01-07), tự lo thủ tục chuyển quyền sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với thời gian hoàn tất là 30 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ. Đồng thời không khiếu nại gì về các khoản thuế như: thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ...từ ngày bàn giao nhà đất trở về sau".

Ngày 22/01/2014, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh với Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã có Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 10/BBTL-TTĐG để thanh lý việc bán đấu giá

trên, Trung tâm đã chuyển trả hết tiền bán đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú vào ngày 23/01/2014.

Từ những cơ sở pháp lý như đã nêu, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định việc bán đấu giá Một phần phía trước Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số x K, phường A, quận Tân Phú (số cũ 151/165A Lý Thánh Tông, Phường 20, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về bán đấu giá và phù hợp với hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Việc khởi kiện và những yêu cầu đã nêu trên của ông T và bà L đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú không thuộc trách nhiệm của Trung Tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú do bà Nguyễn Hạnh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã tổ chức thi hành Bản án, Quyết định số 24/QĐST-DS ngày 16/01/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú có Quyết định thi hành án số 109/QĐ-THA ngày 18/01/2010 về việc ông Lê Ngọc A, bà Nguyễn Thị L đồng ý trả số nợ 1.249.730.000 đồng cho Ngân hàng TMCP các doanh nghiệp ngoài quốc doanh Việt Nam và lãi chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông Lê Ngọc A, bà Nguyễn Thị L không tự nguyện thi hành án.

Theo giấy chứng nhận thì ông A, bà L được cấp 188,6m² trong đó: Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã trưng dụng để mở đường Lý Thánh Tông là 25,66m², diện tích thực tế còn lại là 163,1m².

Ngày 14.4.2010, ông Lê Ngọc A, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn TA Đồng (đại diện ngân hàng) và những người có liên quan cùng thống nhất thỏa thuận với ông A, bà L là đồng ý cho kê biên phần đất phía trước trước nhà 77 Lý Thánh Tông, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú (với diện tích là 27.1m² không nằm trong chủ quyền nhà) và không kê biên phần nhà, đất phía sau (cũng với diện tích 27,1m² trong chủ quyền nhà) để làm lối đi chung cho các con của ông A, bà L.

Theo sự thỏa thuận của ông A, bà L và đại diện ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án đổi phần diện tích 27,2 m² phía sau nhà nằm trong chủ quyền để làm lối đi duy nhất cho căn nhà 79 lý thánh Tông bằng phần diện 27,2m² phía trước nhà nằm ngoài chủ quyền (đường @).

Căn cứ thỏa thuận của các đương sự giữa ngân hàng và ông A, bà L là kê biên phần trước chừa phần sau lại để làm lối đi chung cho các con của ông A, bà

L. Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thực hiện định giá phần diện tích theo thỏa thuận của các đương dự, phần diện tích định giá là 137,5m² trong chủ quyền và 27,2m² ngoài chủ quyền và ký bán đấu giá với diện tích và tình trạng nêu trên. Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã ủy quyền cho trung tâm bán đấu giá tài sản bán đấu giá tài sản nêu trên và cung cấp các văn bản sau:

+ Bản sao Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 7120/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 12/9/2003.

+ Bản vẽ hiện trạng Một phần phía trước Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số x P (số mới x K), phường A, quận Tân Phú theo bản vẽ số 3773 ngày 18.5.2012 do Công ty TNHH khảo sát thiết kế ADEC đo vẽ và được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 31.5.2010 (trong bản vẽ hiện trạng có thể hiện phân đường @).

+ Công văn số 5387/TNMT-TTĐK ngày 12/10/2010 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận Tân Phú về việc phúc đáp công văn số 822/THA của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú (trong đó có nói rõ phần đất phía sau của ông A xin để lại làm lối đi chung cho các con ông và được sự đồng ý của phòng tài nguyên môi trường quận Tân Phú).

+ Bản án, Quyết định số 24/QĐST-DS ngày 16/01/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định thi hành án số 109/QĐ-THA ngày 18/01/2010; Quyết định kê biên; Biên bản kê biên; Bản mô tả chi tiết tài sản bán đấu giá.

Sau nhiều lần bán đấu giá và giảm giá theo quy định thì ngày 09/10/2013, Trung tâm dịch vụ tổ chức bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản trên. Kết quả, ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: ấp Loi Dầu, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã mua trúng đấu giá tài sản là một phần phía trước quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số x P (số mới x K), phường A, quận Tân Phú với giá là 3.828.000.000 đồng.

Ngày 04/12/2013, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã tiến hành bàn giao tài sản trên cho ông Nguyễn Văn T (người mua trúng đấu giá tài sản). Trong biên bản ông Nguyễn Văn T cho biết đã nhận đủ tài sản nêu trên và cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì.

Ngày 22/01/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá đã thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên với Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Tháng 10/2014 ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần phía trước quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số x P (số mới x K), phường A, quận Tân Phú thì được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú cho biết chưa đủ

cơ sở xem xét, tiếp nhận hồ sơ (theo nội dung công văn số 4201/TNMT-VPĐK) và theo văn bản số 2232/TNMT-QLĐĐ ngày 13/7/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn T, nội dung: “...*Do đó Ủy ban nhân dân quận chấp thuận giải quyết như sau: Đối với phần nhà đất của ông T: tách thửa đồng thời cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích hợp pháp 137,5 m², không công nhận phần diện tích 27,2 m² ngoài giấy chứng nhận...*”.

Để đảm bảo quyền lợi cho người mua trúng đấu giá (ông Nguyễn Văn T), Chi cục thi hành án dân sự Quận Tân Phú đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú hỗ trợ cho biết:

1/ Trong trường hợp thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch đường @ thì phần diện tích 27,2 m² ngoài giấy chứng nhận có được xem xét bồi thường không?

2/ Trong trường hợp thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch đường @ thì Phần công trình xây dựng trên đất 1A chiếm có được xem xét bồi thường không (trước đây ông Lê Ngọc A có lần chiếm làm hàng rào, sau khi ông Nguyễn Văn T mua trúng đấu giá đã giữ nguyên hiện trạng và đã xây dựng kiên cố thêm hàng rào).

Sau đó, có công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú là phần diện tích 27,2m² ngoài chủ quyền không được bồi thường và người mua trúng đấu giá chỉ được hợp thức hóa phần đất 137,5m² còn lại.

Năm 2016, ông Nguyễn Văn T đã đưa vụ việc này ra Tòa án nhân dân quận Tân Phú để yêu cầu Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường số tiền tương ứng với giá trị 27,2m² do ông T không hợp thức hóa được và không được bồi thường theo quy định phần đất này nguyên do là Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không thông báo cho ông T về việc phần đất này nằm trong quy hoạch đường @ và không được bồi thường theo quy định.

Việc thi hành án thực hiện kê biên, bán đấu giá là đúng theo quy định pháp luật và Thi hành án đã ủy quyền việc bán đấu giá tài sản cho trung tâm đấu giá tài sản thì trung tâm bán đấu giá phải có nghĩa vụ thông báo cho người tham gia đấu giá biết về tình trạng nhà đất đang bán đấu giá, cơ quan thi hành án không có nghĩa vụ phải thông báo cho người tham gia đấu giá biết tình trạng nhà đất đang đợi bán đấu giá. Đồng thời người tham gia đấu giá phải xem kỹ tình trạng tài sản trước khi tham gia đấu giá, nếu không xem kỹ tài sản đấu giá mà vẫn mua sau đó làm giấy tờ không được là lỗi ở người tham gia đấu giá nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc A trình bày:
Căn nhà số x K, phường A, Quận Tân Phú thuộc sở hữu của vợ chồng ông. Do thi hành bản án của Tòa án nên vợ chồng ông phát mãi một phần phía trước căn nhà trên theo bản vẽ của Công ty ADEC lập ngày 31/05/2010. Việc phát mãi để thi hành 01 phần phía trước căn nhà trên do Chi Cục Thi hành án và trung tâm dịch vụ bán đấu giá thực hiện. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L đối với trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thì ông không có ý kiến gì, không liên quan đến vợ chồng ông vì ông đã thực hiện hết nghĩa vụ của mình và đã bàn giao phần đất trên.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 369/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

[1.] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Buộc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 660.080.156 đồng theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 202/HĐ-MB ngày 09/10/2013 giữa 2 bên.

Thời hạn và phương thức thanh toán : Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.] Án phí dân sự sơ thẩm: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí là 30.403.206 đồng.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí là 34.510.792 đồng được cA trừ vào tiền án phí ông T, bà L đã nộp theo các biên lai số 0012336 ngày 02/01/2019, biên lai số 0001886 ngày 16/12/2015, biên lai số 0020915 ngày 27/05/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú. Hoàn trả cho ông T, bà L số tiền 19.522.787 đồng theo các biên lai trên.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015 tương ứng thời gian và số tiền chậm thi hành án; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015 đối với số tiền chậm thực hiện tương đương với thời gian chậm thi hành án.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải thanh toán giá trị đất theo giá thị trường đối với phần đất bên bị đơn đã mua đấu giá 28,4m², không phải giá đất tại thời điểm mua đấu giá như Tòa án sơ thẩm đã xử vì khi bán đấu giá tài sản bị đơn đã không công khai phần đất 28,4m² không được công nhận, đã đem luôn phần đất đường đi không được công nhận bán cho nguyên đơn nên nguyên đơn không hợp thức hóa cũng không được bồi thường phần đất 27,19 m² không được công nhận là thiệt hại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm phía Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú đều thừa nhận trong quá trình mua bán đấu giá tài sản đã công khai không rõ về tài sản bán đấu giá tài sản nên lỗi là của Cơ quan thi hành án quận Tân Phú và bên bán đấu giá nên nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ án sơ thẩm và yêu cầu Cơ quan thi hành án quận Tân Phú và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

- Bị đơn trình bày: Việc mua bán đấu giá công khai và theo giấy tờ pháp lý do Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú cung cấp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã bán đấu giá tài sản theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú. Sau khi bán đấu giá được tài sản Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã giao lại toàn bộ số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản sau khi trừ chi phí làm thủ tục bán đấu giá cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú nên lỗi của việc bán sai diện tích đất cho ông T là lỗi hoàn toàn của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú do Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú cung cấp hồ sơ pháp lý sai nên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý bồi thường cho ông T mà trách nhiệm bồi thường là của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh chỉ liên đới chịu trách nhiệm nếu có bán đấu giá lại. Đề nghị toàn bộ án sơ thẩm để buộc trách nhiệm bồi thường cho ông T là Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú trình bày: Việc thực hiện bán đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định và đã thực hiện đúng theo yêu cầu, đúng thỏa thuận do Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú ký kết với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh số 165 ngày 14/7/2011 nhưng khi bán đấu giá Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh biết giấy tờ pháp lý nhà đất bán chỉ có 137,5m² được công nhận, còn lại 27,2m² là đất đường đi không được công nhận không được bán nhưng Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không thông báo cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú biết để điều chỉnh sai lệch về thông tin diện tích đất, vẫn ghi bán 164,70m² là đất ở, việc bán tài sản không đúng tình trạng pháp lý là do lỗi của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, trong đó cũng có lỗi của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh nên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải cùng có trách nhiệm liên đới với Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú để bồi thường thiệt hại cho ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì yêu cầu hủy án sơ thẩm của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu.

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 luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- [1] Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 22/9/2020 đến ngày 05/10/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.

- [2] Về tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị H và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là bà Nguyễn Thị Bích V có mặt. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh là ông Lê Trung T và ông Nguyễn Văn C có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh là bà Nguyễn Hạnh T

có mặt; Ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án tổng đạt hợp L nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- [3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L yêu cầu bị đơn Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải trả cho nguyên đơn giá trị phần đất 28.4m² theo giá đất thị trường, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để buộc Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh cùng liên đới với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Căn cứ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 202/HĐ-MB ngày 09/10/2013 giữa Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn T, xác định tài sản bán đấu giá là một phần đất phía trước thửa đất địa chỉ số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 151/165A Lý Thánh Tông, Phường 20, quận Tân Bình) với tổng diện tích nhà đất bán đấu giá là 164.70m². Các bên xác định tình trạng pháp lý của phần đất tranh chấp tại hợp đồng này là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7120/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 12/9/2003; Bản vẽ hiện trạng một phần trước nhà đất số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế ADEC vẽ và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú kiểm tra ngày 31/5/2010; Công văn số 5387/TNMT-TTĐK ngày 12/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú.

[5] Xét, tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7120/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/9/2003 cho ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị L thể hiện nhà đất 77 Lý Thánh Tông, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ x P, phường y, quận Tân Bình) có diện tích đất 188,6m²; Tại bản vẽ hiện trạng một phần trước nhà đất số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế ADEC vẽ và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú kiểm tra ngày 31/5/2010 thể hiện nhà đất x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ x P, phường y, quận Tân Bình) có diện tích đất 164,70m²; Tại Công văn số 5387/TNMT-TTĐK ngày 12/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú xác định đủ điều kiện tách thửa và được sang tên chủ mới theo quy định hiện hành thể hiện diện tích khuôn viên 192,63m² gồm 02 phần: Phần 1: Có diện tích 27,93m² và phần 2: Có diện tích khuôn viên 164,70m². Như vậy có đủ cơ sở xác định khi bán đấu giá tài sản thì Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh bán cho ông T phần đất có diện tích 164,70m² đất ở lâu dài, cả 03 loại giấy tờ tình trạng pháp lý nói trên do Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá

tài sản Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho người mua tài sản đấu giá có diện tích đất khác nhau và đều không thể hiện, không ghi rõ là trong phần đất bán đấu giá 164,70m² có phần đất 27,2m² không được công nhận và không bán phần đất này mà nên phần công khai tài sản bán đấu giá là chưa đúng quy định do diện tích đất bán đấu giá có sai Lch.

Tại mục 3.2 của công văn 2232/TNMT-QLĐĐ ngày 13/7/2016 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú trả lời cho ông T có nội dung... *“Từ nội dung trả lời của Phòng TNMT,THA đã lập thủ tục bán cho ông T theo hiện trạng nêu trên và bán luôn cả phần nằm ngoài GCN do ông A LA chiếm sử dụng (không thực hiện thủ tục tách và nhập thửa như hướng dẫn của Phòng TNMT)”*... *“Do đó UBND quận đã thuận giải quyết như sau:- Đối phần nhà và đất của ông Thiệu: tách thửa đồng thời cấp GCN đối với phần diện tích hợp pháp là 137,5m² và không công nhận phần diện tích 27,2m² ngoài GCN”* (BL 79,80). Như vậy khi bán đấu giá tài sản được ghi tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 202/HĐ-MB ngày 09/10/2013 là bán 164,70m² là đất ở lâu dài, không ghi là đất đường đi hay đất không được công nhận, trong khi phần diện tích bán đấu giá có diện tích 27,2m² không được Nhà nước công nhận nhưng Chi cục thi hành án Quận Tân Phú và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đem ra bán đấu giá cho ông T và thu tiền đối với toàn bộ phần diện tích đất 164,70m² là chưa phù hợp, đáng lẽ ra trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 202/HĐ-MB ngày 09/10/2013 Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải ghi tài sản bán đấu giá là 164,70m² trong đó có 137.5m² được công nhận và 27.19m² không công nhận nhưng Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục thi hành án Quận Tân Phú không công khai tình trạng pháp lý nhà đất đầy đủ là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông T khi mua tài sản đấu giá.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh xác định khi bán đấu giá cho ông T là bán 164,70m² ghi đất ở lâu dài, không ghi trong phần đất ở lâu dài có phần đất 27,2m² là đất không được Nhà nước công nhận là do lỗi của Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vì Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa thông tin về tình trạng pháp lý nhà đất bán đấu giá sai Lch, không phải do Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin này, Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh chỉ làm dịch vụ bán đấu giá để thu phí còn tiền thu được từ việc bán đấu giá thì Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển giao lại cho Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nên trách nhiệm bồi thường cho ông T thuộc về Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xác định Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ

Chí Minh chỉ là bên thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản, bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nên số tiền thu được từ việc bán đấu giá, sau khi trừ các khoản chi phí bán đấu giá thì Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã giao lại cho Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nhận bằng Ủy nhiệm chi ngày 30/10/2013 và ngày 23/01/2014 kèm theo biên bản Thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 10/BBTL-TTĐG. Ngoài ra đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xác định đã ghi tình trạng pháp lý bán tài sản đấu giá đất sai với thực tế. Việc sai này là do lỗi của Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do sơ suất không kiểm tra tình trạng pháp lý tài sản nên đưa thông tin tài sản bán đấu giá đối với nhà đất một phần đất phía trước thửa đất địa chỉ số x K, phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ x P, phường y, quận Tân Bình) có sai với hiện trạng thực tế về phần đất không được công nhận, nhưng khi bán đấu giá Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh biết giấy tờ pháp lý nhà đất bán chỉ có 137,5m² được công nhận, còn lại 27,2m² là đất đường đi không được công nhận không được bán nhưng Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không thông báo cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú biết để điều chỉnh sai Lch về thông tin diện tích đất, vẫn ghi bán 164,70m² là đất ở là có phần lỗi của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bán tài sản không đúng tình trạng pháp lý là do lỗi của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú và lỗi của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh nên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh phải cùng có trách nhiệm liên đới với Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú để bồi thường thiệt hại cho ông T.

[8] Xét, việc bán đấu giá tài sản là do Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh nên quyền và nghĩa vụ khi bán đấu giá tài sản đều do hai bên có quyền là nghĩa vụ như nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn mà không buộc Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cùng liên đới bồi thường cho ông T là chưa chính xác. Nếu có thiệt hại xảy ra từ việc bán đấu giá tài sản này thì Chi cục thi hành án Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phải cùng liên đới với Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn. Do đó, để bảo đảm trình tự hai cấp xét xử và quyền kháng cáo cho Chi cục thi hành án Quận Tân Phú đối với trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông T khi Tòa án buộc phải bồi thường cho ông T, cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét quyết định khi vụ án được xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm là không có căn cứ, không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 369/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá bất động sản", giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L và bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh (Nay đổi thành Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071031 ngày 05/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao lại toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được xét xử lại theo thủ tục chung.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

