

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 70/2022/DS-GĐT

Ngày 09/12/2022

V/v: Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy
hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Cường và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: Ông Trần Việt Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 09/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy
hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; trú tại: thôn Phụng Sơn,
xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Định. Người đại
diện theo ủy quyền: ông Trình Văn H – Chi cục phó Chi cục Thi hành án dân sự
huyện T.

Địa chỉ tại số 103 đường X, thị trấn Tuy Phước, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Quốc Th - Chủ doanh nghiệp đấu giá tư nhân Q (*Doanh
nghiệp đấu giá tư nhân Q được chuyển đổi từ Công ty TNHH đấu giá tài sản
Nam Việt*); địa chỉ: Lô 20-6 đường Nguyễn B, Khu đô thị mới An Phú Thịnh,
phường Đống Đa, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt. Người đại diện theo pháp
luật: ông Nguyễn Quốc Việt T, Giám đốc Công ty; địa chỉ: số 2 đường Trường
Sơn, phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng Công chứng A&B (*nay đổi tên là Văn phòng Công chứng
Trần Minh Thiện*); địa chỉ: số 44 đường Nguyễn Thị Đ, phường Nguyễn Văn C,
thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1966; địa chỉ tổ 18 phường Thị Nai, thành phố Q, tỉnh Bình Định.
- Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: thôn Tuân Lễ, xã Phước Hiệp, huyện T, tỉnh Bình Định.
- Bà Nguyễn Thị Mộng Th; địa chỉ: thôn Đại Tín, xã Phước Lộc, huyện T, tỉnh Bình Định.
- Ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ Th1.
Cùng địa chỉ: thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.
- Ông Trình Văn H, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.
Địa chỉ: số 103 đường X, thị trấn Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Theo Quyết định số 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của TAND huyện T thì ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Mộng Th mỗi người 100.000.000 đồng, sau đó ông T đã trả cho bà Thu và bà Thúy mỗi người 32.500.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả cho mỗi người là 67.500.000 đồng nên ngày 18/3/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên 99m² đất của ông T thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì Chấp hành viên Trình Văn H ký hợp đồng với các Công ty thẩm định và bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, trước khi Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt thẩm định giá thửa đất này thì Chi cục THADS huyện T đã mời Công ty CP giám định Sài Gòn có văn phòng đại diện tại tỉnh Bình Định tiến hành thẩm định thì thửa đất trên của Ông có giá trị khoảng 600.000.000 đồng. Nhưng Chi cục THADS huyện T lại ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt định giá thửa đất có giá là 2.419.000đ/m² (thành tiền là 239.481.000 đồng). Tuy nhiên, năm 2011, TAND huyện T đã mời Hội đồng định giá để định giá thì giá trị đất đã là 4.000.000 đ/m². Sau đó ông Nguyễn Thành Tr đã mua trúng đấu giá với giá trị là 300.000.000 đồng. Như vậy việc Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt định giá diện tích đất kê biên với giá thấp đã gây thiệt hại cho ông T. Vì vậy ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là 99m² đất của ông mà Chi cục THADS huyện T đã đưa ra đấu giá ngày 05-7-2013 giữa ông Tr với Chi cục THADS huyện T.

Hiện nay toàn bộ thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn chưa chuyển nhượng cho ai, đang cho ông Trần Minh H thuê nên ông H đang quản lý sử dụng.

Bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T do ông Trình Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào Quyết định 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của TAND huyện T, Quyết định thi hành án số 199, 200/QĐ-CCTHA ngày 30/12/2011 và Quyết định thi hành án số 456 và 457/QĐ-CCTHA ngày 29/3/2013 của Chi cục

THADS huyện T, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Mộng Th, mỗi người số tiền là 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả. Sau khi bà T và bà Thúy có đơn yêu cầu thi hành án, ông T chỉ trả được 64.709.200 đồng, chia mỗi người được 32.354.600 đồng, số tiền còn lại 135.290.000đ ông T không tự nguyện thi hành. Ngày 18/3/2013, Chi cục THADS huyện T đã tiến hành kê biên tài sản là 99m² đất thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định. Sau khi kê biên thì Chi cục THADS huyện T đã mời các bên đương sự đến thỏa thuận giá và lựa chọn tổ chức thẩm định giá và bán đấu giá nhưng không thành. Vì vậy, ngày 25/5/2013, Chi cục THADS huyện Tuy Phước đã ký Hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt để thẩm định giá trị thửa đất trên, kết quả thẩm định là 2.419.000đ/m² thành tiền là 239.481.000 đồng. Đến ngày 03/6/2013, Chi cục THADS huyện T ký Hợp đồng với Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt (*nay là Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh*) để đấu giá tài sản trên. Việc đấu giá được tiến hành vào ngày 05/7/2013, ông Nguyễn Thành Tr trúng đấu giá với giá đấu là 300.000.000 đồng, ông Tr nộp đủ tiền nên ngày 22/7/2013, Chi cục THADS huyện T đã chi trả cho bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị Mộng Th mỗi người 67.645.400 đồng và 9.948.750 đồng tiền lãi do chậm thi hành án. Ngày 17/7/2013, chi trả cho Công ty TNHH Nam Việt 6.250.000 đồng tiền chi phí bán đấu giá tài sản, số tiền còn lại là 138.561.700 đồng Chi cục THADS huyện T đang tạm giữ. Vì ông T không đồng ý kết quả bán đấu giá nên khởi kiện Chi cục THADS huyện T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Chi cục THADS huyện T thấy rằng: Trong quá trình tổ chức thi hành án đối với vụ việc trên thì Chi cục THADS huyện T đã có sai sót trong việc ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt, tại thời điểm Chi cục THADS huyện T ký hợp đồng thì Công ty này chưa có giấy phép đăng ký kinh doanh. Do đó, nay ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa ông Nguyễn Thành Tr với Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt, Chi cục THADS huyện T đồng ý. Hiện nay bà T và bà Thúy đã nộp đủ số tiền mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã chi từ số tiền mà Chi cục đã nhận của ông Nguyễn Thành Tr, đồng thời Công ty Nam Việt đã nộp 6.250.000 đồng. Hiện nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr có yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá thị trường là 25.000.000đ/m² nếu hủy kết quả bán đấu giá và Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Chi cục THADS huyện T chỉ chấp nhận trả theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông Tr đã nộp. Trường hợp ông T không có quyền khởi kiện theo Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì Chi cục THADS huyện T đã yêu cầu Chấp hành viên Trình Văn H, người tổ chức bán đấu giá tài sản làm đơn khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Nguyễn Thành Tr.

Tại phiên tòa ông Trình Văn H yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Tư

vấn Việt cùng có trách nhiệm bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là em ruột ông Nguyễn Văn T, theo Quyết định số 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của TAND huyện T, thì ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Bà và Nguyễn Thị Mộng Th, mỗi người số tiền là 100.000.000 đồng, nhưng ông T chỉ trả được 15.000.000 đồng nên Bà yêu cầu Chi cục THADS huyện T buộc ông T thi hành khoản tiền còn lại. Trước khi đưa ra bán đấu giá lô đất của ông T, ông Trình Văn H đã làm việc với Bà, bà Thúy và ông T về việc thỏa thuận giá trị lô đất thì cả 3 người không thống nhất. Sau đó Bà đã nhận đủ tiền theo Quyết định 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011, nhưng sau đó Bà đã nộp lại toàn bộ số tiền là 77.594.150 đồng cho Chi cục THADS huyện T vì ông T kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Hiện nay ông T đã trả cho Bà toàn bộ số tiền theo Quyết định 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 nên Bà không có yêu cầu gì.

2. Bà Nguyễn Thị Mộng Th trình bày: Bà là em ông T, Bà thống nhất như lời trình bày của bà T. Bà cũng đã trả tiền lại cho Chi cục THADS huyện T và Bà cũng đã nhận đủ tiền từ ông T, nên Bà không có yêu cầu gì.

3. Ông Trình Văn H trình bày: Ông là Chấp hành viên của Chi cục THADS huyện T, là người trực tiếp tổ chức thi hành án đối với Quyết định 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện T. Lời trình bày của Ông giống như lời trình bày của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Nay ông Hòa làm đơn kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Chi cục THADS huyện T với ông Nguyễn Thành Tr để Chấp hành viên ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá có tư cách pháp nhân và tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà T, bà Thúy mỗi người đã nộp lại cho Chi cục THADS huyện T số tiền 77.594.150 đồng.

4. Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Tr là ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 05/7/2013, ông Nguyễn Thành Tr là người trúng đấu giá thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định với giá là 300.000.000 đồng, ông Tr đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt trong cùng ngày 05/7/2013. Tuy nhiên đến nay, Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt vẫn chưa giao đất cho ông. Nay ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất trên ông Tr không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên hủy thì Ông yêu cầu Chi cục THADS huyện T phải bồi thường thiệt hại bằng giá trị lô đất trên thị trường là 25.000.000đ/m².

5. Ông Nguyễn Quốc Thịnh - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh, trước đây là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt trình bày: Trước đây, Công ty có ký Hợp đồng với Chi cục THADS huyện T bán đấu giá tài sản để thi hành án là thửa đất số 351 tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại thôn

Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định. Công ty đã thực hiện đúng quy định về đấu giá, thừa ủy quyền của Chi cục THADS huyện T, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản bán đấu giá là 99m² đất nói trên cho ông Nguyễn Thành Tr với giá 300.000.000 đồng, Hợp đồng đã được Công chứng tại Văn phòng Công chứng A& B. Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng trên Ông không đồng ý.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Phan Thị Lệ Th1 ủy quyền cho ông H trình bày: Vợ chồng Ông thuê toàn bộ thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, trong đó có diện tích 99m² tọa lạc tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định của ông Nguyễn Văn T mà hiện nay ông Nguyễn Thành Tr trúng đấu giá từ năm 2011 cho đến nay. Hiện nay Hợp đồng thuê đất còn giá trị nên Ông vẫn kinh doanh. Việc ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá không liên quan đến Ông nên Ông không có yêu cầu gì. Trường hợp ông T vi phạm hợp đồng thuê thì Ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

7. Đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng A&B nay được đổi tên là Văn phòng Công chứng Trần Minh Thiện là ông Trần Minh Thiện trình bày: Ngày 05/7/2013, Văn phòng Công chứng A&B đã tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, nội dung cụ thể như sau: Bên tổ chức đấu giá tài sản là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt, bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục THADS huyện T; bên mua được tài sản bán đấu giá là ông Nguyễn Thành Tr. Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất 99m², thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20 (theo dự án Vlap là thửa 265, tờ bản đồ số 56) của ông Nguyễn Văn T, tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định. Văn phòng Công chứng Trần Minh Thiện xác nhận đã công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa bên tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt và bên mua được tài sản là ông Nguyễn Thành Tr (có số công chứng 0095 ngày 05/7/2013).

8. Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt do ông Bùi Ngọc H trình bày: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Chi cục THADS huyện T với ông Nguyễn Thành Tr vì ông T cho rằng giá đất mà Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt đã định với giá trị 239.481.000 đồng là thấp; nhưng Công ty khẳng định giá Công ty thẩm định là hợp lý, phản ánh đúng với thông tin mà Công ty thu thập trên thị trường như giá giao dịch thực tế tại địa phương ở thời điểm thẩm định giá tháng 5 năm 2013. Kết quả mà Công ty đã đưa ra đã được xem xét, tính toán phù hợp với quy trình, chuẩn mực và tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Mặt khác, đơn giá đất mà Nhà nước ban hành theo Nghị quyết số 25/2012/NQ-HĐND ngày 07-12-2012 của HĐND tỉnh Bình Định về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Bình Định, đối với đường tỉnh lộ 640, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định là khoảng 800.000đồng/m². Do đó sau khi tính toán và điều chỉnh, kết quả mà Công ty đưa ra 2.419.000đ/m² là hợp lý.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt nay là ông Nguyễn Quốc Th - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh với ông Nguyễn Thành Tr, là người mua được tài sản bán đấu giá, đối với tài sản là 99m² đất thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

Hậu quả của việc đình chỉ: ông T không có quyền khởi kiện lại vụ án.

2. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt nay là ông Nguyễn Quốc Th - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh với ông Nguyễn Thành Tr, đối với tài sản là 99m² đất thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

2.1. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trả lại cho ông Nguyễn Thành Tr 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2.2. Buộc Chi cục thi hành án dân sự huyện T bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr số tiền 211.050.000đ (Hai trăm mười một triệu không trăm năm mươi ngàn đồng), ngoài số tiền ông Tr đã nộp 300.000.000đ.

3. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 giữa bên có tài sản bán đấu giá Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt nay là ông Nguyễn Quốc Thịnh - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Th với ông Nguyễn Thành Tr, là người mua được tài sản bán đấu giá, đối với tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 99m² đất thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

4. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 99m² đất thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và các chi phí tố tụng khác, thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có đơn kháng cáo không đồng ý về thời gian tính lãi suất bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr có đơn kháng cáo đề nghị giao tài sản bán đấu giá cho Ông; nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì phải bồi thường thiệt hại cho Ông theo giá thị trường của thửa đất nói trên tại thời điểm xét xử.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tuyên xử:

1. *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định đã xét xử về việc “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.*

2. *Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.*

Ngày 08/6/2022, ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên với nội dung: Ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 14/6/2022, Tòa án nhân dân huyện T có Văn bản số 70/CV-TA kiến nghị Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 26/2022/KN-DS ngày 06/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1}. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự huyện T theo nội dung Đơn khởi kiện ban đầu của ông T. Qua các giai đoạn giải quyết vụ án, theo quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự thì ông T không có quyền khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là có căn cứ. Do Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không áp dụng Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự để thay đổi địa vị tố tụng.

{2}. Việc ông Trình Văn H có Đơn yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá là thuộc trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, lý do Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách tố tụng của các đương sự là không chính xác.

{3}. Do có sai sót trong việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 99m² thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Phụng Sơn, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định để thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt (nay là ông Nguyễn Quốc Th - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh) với ông Nguyễn Thành Tr; hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 giữa bên có tài sản bán đấu giá Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt (nay là ông Nguyễn Quốc Th - Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh) với ông Nguyễn Thành Tr- người mua được tài sản bán đấu giá, là có căn cứ, đúng pháp luật.

{3.1}. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá: ông Nguyễn Thành Tr chỉ yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải bồi thường thiệt hại cho ông, chưa có yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trả lại cho ông Nguyễn Thành Tr số tiền đã nộp 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr số tiền 211.050.000 đồng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Tr, Tòa án cấp sơ thẩm xác định *đây là yêu cầu mới phát sinh chưa thực hiện các thủ tục tố tụng nên không có căn cứ xem xét trong vụ án này, Chi cục THADS huyện T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác*, nhận định này là có căn cứ.

{3.2}. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Tr kháng cáo đề nghị giao tài sản bán đấu giá cho Ông, nếu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường của thửa đất nói trên tại thời điểm xét xử; Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kháng cáo không đồng ý về thời gian tính lãi suất bồi thường thiệt hại cho ông Tr. Lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm phải xem xét giải quyết các nội dung kháng cáo này mới đúng, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm nhận định Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết trách nhiệm dân sự đối với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt là chưa giải quyết triệt để vụ án, từ đó quyết định hủy Bản án sơ thẩm là không đúng quy định, vì yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn Việt cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Tr là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là có căn cứ.

{4}. Do đó, chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân

tỉnh Bình Định, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về vụ án dân sự “*Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T với bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng (để b/c);
- Vụ GDKT II-TANDTC;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T, tỉnh Bình Định;
- Chi cục THA dân sự Tuy Phước, tỉnh Bình Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tào

