

Bản án số: 120/2024/DS-PT
Ngày: 27/8/2024
V/v: Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá;
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành T
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh T
Ông Nguyễn Văn Đ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị N - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 79/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2024/QĐ-PT ngày 03/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2024/QĐ-PT ngày 18/7/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 401/TB-PT ngày 09/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lữ Đức M, sinh năm: 1973; địa chỉ: số 17, đường Hùng Vương, Phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962; địa chỉ: số 79, đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường B, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021).

2. *Bị đơn*: Chi cục Đ tỉnh Lâm Đồng; trụ sở đóng tại: số 181, đường 3 tháng 2, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn K - Chi cục trưởng.

- Bà Đỗ Thị Như H, sinh năm: 1987; địa chỉ: số 181, đường 3 tháng 2, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 24/11/2023).

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

3.1. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; trụ sở đóng tại: số 52, đường Phan Đình Phùng, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Văn T -Giám đốc.

- Ông Võ Giang T, sinh năm: 1970; địa chỉ: Hẻm 19, đường Nguyễn An Ninh, Phường C, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 50/UQ –ĐGTS ngày 22/3/2021).

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; trụ sở đóng tại: Tháp BIDV, số 194, đường Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Ông Cao T, sinh năm 1980, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2021.

3.3. Văn phòng Công chứng Phạm L; trụ sở đóng tại: số 09, đường Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm L - Trưởng Văn phòng.

3.4. Ông Hồ M, sinh năm: 1958 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý; địa chỉ: số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; hiện đang trú tại: tiểu khu 188, thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Đặng Thị T, sinh năm:1970; địa chỉ: số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; trụ sở đóng tại: số 58, đường Pasteur, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Đình Q - Cục trưởng.

- Ông Trương Văn S là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 58/QĐ-CTTHADS ngày 28/02/2024).

3.7. Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Bảo Tín; trụ sở đóng tại: 145/14A, đường Nguyễn Thiện Thuật, Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Trương C- Giám đốc.

- Ông Nguyễn Quốc Huy, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 06/2024/UQ-BAVC ngày 11/3/2024).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lữ Đức M.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Ông Tài, ông Thi, ông Sang có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/01/2021 của ông Lữ Đức M ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T trình bày:

Ngày 11/9/2020 ông Lữ Đức M tham gia đấu giá mua tài sản tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Ông M đã trúng đấu giá và mua tài sản là diện tích đất 80,1m² đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d (04) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK040316 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 23/10/2007 cho ông Hồ M. Cùng ngày 11/9/2020 Chi cục Đ và ông Lữ Đức M đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA đối với diện tích đất nói trên, hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm L. Diện tích đất ông M mua trúng đấu giá có giá khởi điểm là 12.093.663.121đồng, giá đấu giá thành là 12.143.663.121đồng, ông M đã chuyển cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng 10% số tiền giá khởi điểm của tài sản đấu giá là 1.209.366.313đồng. Căn cứ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì sau 30 ngày ông M phải nộp số tiền còn lại cho Chi cục Đ. Trước khi thực hiện việc thanh toán tiền số tiền còn lại, ngày 09/10/2020 ông M có liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền tại thành phố Đà Lạt để kiểm tra lại tài sản mua đấu giá thì được biết căn cứ Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Quyết định 229/QĐ-UBND ngày 12/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì tài sản ông M mua trúng đấu giá có một phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông. Cùng ngày 09/10/2020 ông M có đơn đề nghị hủy kết quả đấu giá với lý do một phần diện tích đất bị quy hoạch.

Ngày 22/10/2020 Chi cục Đ mời ông M lên làm việc. Tại buổi làm việc ông M đã trình bày rõ diện tích đất ông M mua trúng đấu giá có khoảng 1/3 diện tích đất là đất quy hoạch giao thông theo Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng nên ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông M trong việc giao dịch nói trên. Việc Chi cục Đ đã không thông báo cho ông M biết đầy đủ, những thông tin liên quan đến tài sản mua bán đấu giá nên nhằm tương

tài sản ông M tiến hành giao dịch là tài sản theo đúng hợp đồng là do bị lừa dối. Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2020 và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 11/9/2020 vô hiệu và buộc Chi cục Đ phải trả lại cho ông Lữ Đức M số tiền ông M đã đặt cọc mua tài sản đấu giá là 1.209.366.313đồng.

Bị đơn Chi cục Đ ủy quyền cho bà Đỗ Thị Như H trình bày:

Căn cứ Bản án số 05/2017/KDTM-PT ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Đ các khoản phải thi hành gồm “Buộc ông Hồ M - Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 17.403.679.360đồng, kể từ ngày 11/4/2017 ông Hồ M - Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký”.

Tiếp tục duy trì các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký. Trường hợp bị đơn ông Hồ M - Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý không thanh toán các khoản tiền nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên xử lý các tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay và nợ lãi theo quy định của pháp luật Thi hành án dân sự.

Các tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đã được đăng ký giao dịch đảm bảo gồm: Ngôi nhà ở và các công trình gắn liền với đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ địa chính số C69-IV-B-d (04) tọa lạc tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007 mang tên ông Hồ M, theo Hợp đồng 0120.13/HĐTC ngày 16/12/2013, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 16/12/2013.

Về trình tự, thủ tục, kết quả tổ chức thi hành án: Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã tổng đạt hợp lệ các quyết định, văn bản về thi hành án cho đương sự và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ngày 12/01/2018 Chi cục Đ đã thực hiện kê biên tài sản thế chấp theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/QĐ-CCTHADS ngày 14/11/2017, tài sản kê biên là 80,1m² đất ở đô thị tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt của ông Hồ M thửa đất số 247, tờ bản đồ địa chính số C69-IV-B-d (04), Phường 1, thành phố Đà Lạt, theo Giấy chứng nhận số AK 040316 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 23/10/2007, tài sản

gắn liền với đất là căn nhà cấp 2, có diện tích xây dựng 75,7m², tổng diện tích sàn 242,1m², gồm 01 trệt, 02 lầu.

Sau khi kê biên và thực hiện các thủ tục về thẩm định giá, tài sản đã kê biên nêu trên có giá thẩm định là 15.040.373.000đồng. Giá thẩm định nêu trên được các bên đương sự thống nhất là giá khởi điểm để thực hiện đấu giá công khai.

Sau ba lần giảm giá đến ngày 11 tháng 9 năm 2020 tài sản đã kê biên nêu trên được đấu giá thành với giá là 12.143.663.121đồng, người mua được tài sản đấu giá là ông Lữ Đức M theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMBTHA ngày 11/9/2020. Ông Lữ Đức M đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt trước là 1.209.366.313đồng. Số tiền mua tài sản ông M còn phải nộp là 10.934.296.808đồng. Quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá (ngày 11/9/2020), ông Lữ Đức M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết. Đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, Chấp hành viên đã ra Thông báo số 864/TB-CCTHADS ngày 28/10/2020 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản đấu giá gửi cho ông Lữ Đức M thông báo cho ông M biết ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, không thực hiện đúng nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký ngày 11/9/2020 và Chi cục Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng. Số tiền đặt trước của ông Lữ Đức M (sau khi đã trừ đi các chi phí đấu giá) là 1.131.448.657đồng thuộc về Ngân sách Nhà nước.

Tuy nhiên, đến ngày 28/12/2020 ông Nguyễn Huy T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Đức M có biên bản làm việc với Cơ quan thi hành án nêu lý do: Việc ông Lữ Đức M không tiếp tục nộp tiền mua tài sản đấu giá bởi ông M cho rằng tài sản ông M mua trúng đấu giá đã bị quy hoạch theo Quyết định số 1409 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, việc quy hoạch này sẽ gây ảnh hưởng vì 1/3 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nằm trong quy hoạch đất giao thông. Vì vậy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông M mua sẽ không sử dụng được đúng mục đích của mình từ đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua trúng đấu giá. Do đó, đề nghị Cơ quan Thi hành án thu hồi Thông báo số 864/TB-CCTHADS ngày 28/10/2020 về việc “Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản đấu giá” để ông Lữ Đức M có cơ sở khởi kiện ra Tòa án về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản nêu trên và đề nghị trả lại tiền đặt cọc mua tài sản đấu giá.

Đến ngày 28 tháng 12 năm 2020, Chấp hành viên Chi cục Đ đã ra thông báo số 1032/TB-CCTHADS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc thu hồi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản đấu giá để ông Lữ Đức M có cơ sở khởi kiện đề nghị hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA ngày 11

tháng 9 năm 2020 và trả lại tiền đặt cọc. Sau khi nhận được thông báo số 1032/TB-CCTHADS ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Đ thì ông Lữ Đức M đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ý kiến của Chi cục Đ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M cụ thể như sau: Tài sản kê biên, xử lý là nhà và đất tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt của ông Hồ M đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đà Lạt là đúng quy định theo Luật thi hành án dân sự. Việc ông Lữ Đức M không nộp tiền mua tài sản đã trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết là vi phạm cam kết theo hợp đồng. Do đó, theo quy định khoản 3 Điều 27 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, Chấp hành viên không có cơ sở để thỏa thuận hủy kết quả đấu giá và trả lại tiền đặt trước cho người mua tài sản trúng đấu giá mà khoản tiền này sẽ thuộc về Ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 5 Điều 27 Nghị định 33/2020/NĐ-CP nói trên.

Tuy nhiên, việc ông Lữ Đức M chứng minh được các thông tin liên quan đến việc nhà và đất tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt của ông Hồ M bị quy hoạch mất một phần do lỗi khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của mình đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Sang trình bày:

Chi cục Đ tổ chức thi hành Bản án số 05/2017/KDTM-PT ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo Quyết định thi hành án số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/10/2017 đối với khoản thi hành “ Buộc ông Hồ M - Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền là 17.403.679.360 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Tiếp tục duy trì các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký. Trường hợp ông Hồ M - Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý không thanh toán khoản tiền trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 12/01/2018, Chi cục Đ đã thực hiện việc kê biên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d (04) tọa lạc tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt đã được UBND thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AK 040316 đứng tên ông Hồ M theo Hợp đồng thế chấp 0120.13.HĐTC ngày 16/12/2013 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Sau khi kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá theo trình tự, thủ tục của pháp luật về thi hành án, ngày 11/9/2020 tài sản đã được bán đấu giá thành với số tiền 12.143.663.121 đồng theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 50/2020/HĐDV-THA ngày 11/9/2020 được giao kết với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Lâm Đồng, người mua trúng đấu giá là ông Lữ Đức M. Đồng thời, Chi cục Đ, ông Lữ Đức M và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản số 17/HĐMB-THA. Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán tài sản nêu rõ người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Cơ quan Thi hành án dân sự trong thời hạn 30 ngày và không được gia hạn thêm.

Đến ngày 28/10/2021, do ông M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản sau khi đã hết thời hạn nộp tiền, theo quy định tại Khoản 3, Điều 27 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, Chi cục Đ đã ban hành Thông báo số 864/TB-CCTHADS đơn phương chấm dứt hợp đồng do ông Lữ Đức M vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Số tiền đặt cọc 1.131.448.657 đồng (sau khi đã trừ các chi phí) thuộc về Ngân sách Nhà nước. Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 28/10/2022, ông Lữ Đức M đồng ý với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản theo thông báo của Chi cục.

Ngày 28/12/2020, ông Nguyễn Huy T đại diện theo ủy quyền của ông Lữ Đức M có Biên bản làm việc với Chi cục Đ đề nghị thu hồi Thông báo 864/TB-CCTHADS ngày 28/10/2020 để ông M có cơ sở khởi kiện Tòa án về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản và đề nghị trả lại tiền đặt cọc mua tài sản đấu giá với lý do ông M không tiếp tục nộp tiền mua tài sản bởi ông M cho rằng quyền sử dụng đất đã bị quy hoạch theo Quyết định số 1409 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng sẽ gây ảnh hưởng đến 1/3 quyền sử dụng đất. Chi cục Đ đã ban hành Thông báo số 1032/TB-CCTHADS ngày 28/12/2020 về việc thu hồi Thông báo số 864/TB-CCTHADS ngày 28/10/2020 để ông M khởi kiện.

Ngày 03/6/2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng đã rút vụ việc lên để thi hành theo Quyết định số 06/QĐ-CTHADS ngày 03/6/2021. Quá trình tổ chức thi hành án tiếp theo, Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng đã tổ chức xác minh, đo vẽ hiện trạng của tài sản kê biên phục vụ cho việc thẩm định giá và tiếp tục xử lý tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ý kiến của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M cụ thể như sau: Hoạt động Thi hành án Dân sự là hoạt động thi hành Bản án, Quyết định có hiệu lực thi hành của Tòa án đây là hoạt động “hành chính - tư pháp” được điều chỉnh bằng pháp luật về thi hành án; mọi hành vi, quyết định của Chấp hành viên Cơ quan thi hành án dân sự là hành vi, quyết định hành chính cá biệt và được điều chỉnh bằng Luật Thi hành án dân sự. Việc khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản vô hiệu là tranh chấp giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng mua bán tài sản xung quanh vấn đề đòi lại tiền cọc theo quy định của Luật bán đấu giá tài sản. Do vậy, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến việc tranh chấp kể trên.

Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam ủy quyền cho ông Cao T trình bày:

Việc ông Lữ Đức M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2020; Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 11/9/2020 là hợp đồng vô hiệu và buộc Chi cục Đ trả lại cho ông M số tiền đã đặt cọc mua tài sản đấu giá là 1.209.366.313 đồng, thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông M theo quy định của pháp luật.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ủy quyền cho ông Võ Giang T trình bày:

Ngày 17/6/2020 Chi cục Đ ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 50/2020/HDDV-THA và phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ngày 04/8/2020 với Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng để tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo việc thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (tài sản kê biên của ông Hồ M), kèm theo toàn bộ các giấy tờ pháp lý có liên quan đến tài sản theo quy định và cơ quan có tài sản chịu trách nhiệm về giấy tờ pháp lý và hiện trạng của tài sản được đưa ra đấu giá.

Sau khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, để tổ chức đấu giá tài sản trên, Trung tâm đã thực hiện theo đúng các quy trình, trình tự, thủ tục về đấu giá tài sản theo quy định.

Ngày 11/9/2020 tại trụ sở Trung tâm, trước sự chứng kiến của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Lạt, Trung tâm đã phối hợp với Chi cục Đ tổ chức đấu giá thành công tài sản trên theo biên bản đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA ngày 11/9/2020.

Sau đó, Trung tâm đã chuyển toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá là 1.131.448.657 đồng (sau khi trừ đi các chi phí đấu giá) cho Chi cục Đ.

Ngày 11/10/2020, Trung tâm nhận được đơn đề nghị hủy kết quả đấu giá của ông Lữ Đức M với nội dung, ông M lên phòng tài nguyên kiểm tra quy hoạch để đóng tiền tiếp cho Cơ quan thi hành án thì được biết tài sản ông M mua trúng đấu giá bị 1/3 diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông theo quy hoạch 1409 của tỉnh Lâm Đồng nhưng khi ông M tham gia đấu giá tài sản thì không được các cơ quan thông báo về quy hoạch này. Vì quy hoạch này ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của ông M nên ông M không thể tiếp tục đóng tiền cho Chi cục Đ. Ông M đề nghị Chi cục Đ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam hủy kết quả đấu giá vì quy hoạch 1409 ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M và xin hoàn trả lại 10% số tiền cọc của tài sản mà ông M đã đóng cho Trung tâm đấu giá, do yếu tố chủ quan cũng như các hồ sơ, giấy tờ, tài liệu mà Chi cục Đ cung cấp có liên quan đến tài sản đấu giá trên thì Chi cục Đ và Trung tâm đấu giá tài sản hoàn toàn không biết đến “quy hoạch 1409” mà người mua được tài sản đã cung cấp, đồng thời cũng chưa phát sinh các vấn đề gây thiệt hại giữa các bên có liên quan.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Phạm L do bà Phạm L trưởng văn phòng trình bày:

Văn phòng công chứng Phạm L, tỉnh Lâm Đồng chứng nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA ngày 11/9/2020 đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d (04) tại 24B Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/10/2007, số công chứng 4465, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2020 và ngày 11/9/2020 đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do công việc của Văn phòng nhiều nên không thể tham gia tố tụng. Do vậy đề nghị Tòa án cho Văn phòng vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra, giao, nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải cũng như xét xử.

Theo lời trình bày của ông Hồ M - Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý trình bày:

Ông là người đại diện theo pháp luật đồng thời là chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý. Diện tích đất 80,1m² thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d (04), tọa lạc tại 24B Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23 tháng 10 năm 2007 đứng tên ông. Diện tích đất trên đã bị Chi cục Đ ra quyết định cưỡng chế kê biên để thi hành nghĩa vụ thi hành án theo Bản án số 05/2017/KDTM - ST ngày 10/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Bản án số 05/2017/KDTM-PT ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Nay ông Lữ Đức M khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/09/2020 giữa ông M và Chi cục Thi hành Dân sự thành phố Đà Lạt, tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 11/09/2020 là vô hiệu và yêu cầu Chi cục Thi hành Dân sự thành phố Đà Lạt trả lại cho ông M số tiền 1.209.366.313 đồng thì ông không có ý kiến gì. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như xét xử.

Theo lời trình bày của bà Đặng Thị T trình bày:

Bà là vợ hợp pháp của ông Hồ M (Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý). Năm 2017 Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Lạt khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý. Qua hai bản án, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không xác minh tài sản trong thời kỳ hôn nhân trong khối tài sản của Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý, ông Minh thế chấp cho Ngân hàng dẫn đến việc Chi cục Đ tiến hành bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d (04), tọa lạc tại 24B Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 23/10/2007 là không đúng. Đối với việc này bà sẽ khởi kiện Chi cục Đ bằng một vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc ông M khởi kiện bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà Thanh có đơn trình bày, đề nghị Tòa án tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc đăng ký và cấp giấy chứng nhận kết hôn số 55, quyển số 9 của UBND Phường 1, thành phố Đà Lạt từ thời điểm cấp ngày 01/11/1994, mang tên bà Đặng Thị T, sinh ngày 10/10/1970 sau đó điều chỉnh và cấp giấy khác (vẫn mang số 55, quyển số 9) thay đổi thành bà Đặng Thị Thanh, sinh ngày 20/12/1971 và thu thập toàn bộ hồ sơ tín dụng liên quan đến hai hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp số 00012.12/HĐTC ngày 06/01/2012 và hợp đồng thế chấp số 012.13 ngày 16/12/2013 tại Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long (SHB) - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đà Lạt và bà Thanh có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Bảo Tín ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc Huy trình bày:

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản số 028/19/HĐTĐG-BAVC ngày 16/12/2019 giữa Công ty TNHH Đấu giá và thẩm định giá Bảo Tín, ký kết với Chi cục Đ; chứng thư thẩm định giá số 033/19/BĐS/BAVC ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH MTV Đấu giá và Thẩm định giá Bảo Tín (BAVC), nay đổi tên thành Công ty TNHH Thẩm định giá Bảo Tín (BAVC). Công ty TNHH Thẩm định giá Bảo Tín (BAVC) xin có ý kiến như sau: Căn cứ những hồ sơ pháp lý do Chi cục Đ cung cấp tại thời điểm ký hợp đồng thẩm định giá; thời điểm đi khảo sát hiện trạng tài sản; thời điểm thu thập thông tin thị trường và phát hành chứng thư thẩm định giá, Công ty Bảo Tín căn cứ vào các giấy tờ pháp lý (bản sao) do Chi cục Đ cung cấp, cụ thể được thể hiện tại mục 1.1 Pháp lý tài sản thẩm định giá của Chứng thư thẩm định giá gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp gồm 4 trang. Tổng diện tích đất sử dụng riêng là 80,1m² và nhà xây 3 tầng trên diện tích xây dựng là 75,7m² với tổng diện tích sàn là 242,1m² tọa lạc tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/10/2017 của Chi cục Đ; Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/QĐCCTHADS ngày 14/11/2017 của Chi cục Đ. Tại Điều 1 của Quyết định cũng có ghi rõ tài sản kê biên gồm: quyền sử dụng 80,1m², đất ở đô thị thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d(04) và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 75,7m², tổng diện tích sàn: 242,1m², số tầng: 03, tọa lạc tại địa chỉ số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007; Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án sân sự thành phố Đà Lạt; Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 26/11/2019 của Chi cục Đ.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thẩm định giá và tiến hành thẩm định, khảo sát hiện trạng tài sản theo hướng dẫn của đại diện Chi cục Đ vào ngày 17/12/2019, cho đến khi thu thập thông tin và xử lý nghiệp vụ ra Chứng thư thẩm định giá số 033/19/BĐS/BAVC ngày 30/12/2019, Công ty Bảo Tín không nhận được thêm bất cứ giấy tờ pháp lý hoặc tài liệu nào thể hiện tài sản yêu cầu thẩm định giá bị quy hoạch theo quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M về việc “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu” đối với Chi cục Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lữ Đức M về việc yêu cầu Chi cục Đ trả lại cho ông Lữ Đức M số tiền 1.209.366.313 đồng (Một tỷ hai trăm lẻ chín triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm mười ba đồng).

3. Sung vào Ngân sách nhà nước tiền 1.131.448.657 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng) và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 620/2020/62141 ngày 22/9/2020 giữa Chi cục Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đà Lạt, số tài khoản 112000085318 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng cho đến khi số tiền trên được tất toán xong.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/3/2024, nguyên đơn ông Lữ Đức M kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2020 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA ngày 11/9/2020 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; buộc Chi cục Đ trả cho ông M số tiền 1.206.366.313 đồng; ông M không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý chịu các khoản chi phí mà Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đã tổ chức bán đấu giá là 80.950.789 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng đề nghị giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của ông M; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chi cục Đ và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2020 và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 11/9/2020 vô hiệu và buộc Chi cục Đ phải trả lại số tiền đặt cọc mua tài sản đấu giá là 1.209.366.313đồng. Còn Chi cục Đ cho rằng tài sản kê biên, xử lý là nhà và đất tại số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt của ông Hồ M đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đà Lạt là đúng quy định theo Luật thi hành án dân sự. Việc ông Lữ Đức M không nộp tiền mua tài sản đã trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết là vi phạm cam kết theo hợp đồng nên không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của của nguyên đơn ông M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận ông Lữ Đức M là người mua đấu giá tài sản nhà, đất trên với giá 12.143.663.121đồng và đã nộp số tiền đặt cọc mua tài sản đấu giá là 1.209.366.313đồng và ông M, Chi cục Đ và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA, được Văn phòng Công chứng Phạm L chứng nhận số 4465, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11/9/2020; Số tiền Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đã tổ chức bán đấu giá là 80.950.789đồng và chuyển số tiền ông M đặt trước còn lại 1.131.488.657đồng cho Chi cục Đ; Chi cục Đ đã gửi số tiền trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng -Phòng giao dịch Đà Lạt theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 620/2020/62141 ngày 22/9/2020. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết được các bên thừa nhận, không phải chứng minh.

[2.2] Nguyên đơn ông Lữ Bá Mạnh cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA giữa Chi cục Đ, ông Lữ Đức M và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng Công chứng Phạm L chứng nhận số 4465, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11/9/2020 ông không được Chi cục Đ cho biết diện tích đất quyền sử dụng 80,1m², đất ở đô thị thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d(04) và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 75,7m² tổng diện tích sàn: 242,1m², số tầng: 03, tọa lạc tại địa chỉ số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007 đã bị quy hoạch một phần diện tích đất mua trúng đấu giá theo Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, do đó ông không thanh toán tiếp số tiền mua còn thiếu và có yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán trên vô hiệu do bị lừa dối. Còn Chi cục Đ cho rằng việc tổ chức kê biên, bán đấu giá đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp.

[2.3] Xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo Quyết định số 704/QĐ-TTgCP ngày 12/5/2014 của Thủ tướng Chính Phủ và Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì diện tích đất quyền sử dụng 80,1m², đất ở đô thị thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d(04) và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 75,7m², tổng diện tích sàn: 242,1m², số tầng: 03, tọa lạc tại địa chỉ số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007 được Chi cục Đ đưa ra bán đấu giá đã bị quy hoạch một phần đất giao thông và đất ở đô thị.

Tại thời điểm kê biên, thẩm định giá và ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá Chi cục Đ là cơ quan thực hiện các thủ tục này, tuy nhiên thông tin diện tích đất trên bị quy hoạch một phần đất giao thông và đất ở đô thị trước đó, bị đơn không làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác minh làm rõ về tính pháp lý và hạn chế quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này dẫn đến việc ký kết với Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Bảo Tín xác định giá trị tài sản tại thời điểm bán đấu giá và các thông tin đưa tài sản bán đấu giá không có nội dung nào xác định tình trạng pháp lý diện tích đất trên có một phần bị quy hoạch. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Bảo Tín, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng thừa nhận không biết tài sản trên bị quy hoạch do bị đơn không cung cấp thông tin, do đó nguyên đơn không thể biết tài sản

mua trúng đấu giá có một phần bị quy hoạch nên đã đồng ý mua tài sản này. Mặt khác, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đà Lạt là người được thi hành án, ông Hồ M- Chủ Doanh nghiệp tư nhân khách sạn Thiên Lý là người phải thi hành án cũng đồng ý hủy kết quả bán đấu giá và đồng ý trả lại tiền mà ông M đã đặt cọc. Như vậy, việc không cung cấp diện tích đất bán đấu giá bị quy hoạch một phần là do lỗi của Chi cục Đ nên nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và tuyên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA, được Văn phòng Công chứng Phạm L chứng nhận số 4465, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11/9/2020 vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Đối với số tiền chi phí cho việc đấu giá là 80.950.789đồng, nguyên đơn đồng ý tự nhận chịu nên cần ghi nhận.

Đối với số tiền còn lại 1.131.448.657đồng Chi cục Đ đã gửi số tiền trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đà Lạt theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 620/2020/62141 ngày 22/9/2020 thì cần tuyên buộc Chi cục Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Lữ Đức M cùng số tiền lãi phát sinh cho đến khi ông M nhận được số tiền này là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông M; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000đồng do nguyên đơn nộp và nhận chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lữ Đức M.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M về việc “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu” đối với Chi cục Đ.

1.1 Hủy kết quả bán đấu giá ngày 11/9/2020 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đối với diện tích đất quyền sử dụng 80,1m², đất ở đô thị thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số C69-IV-B-d(04) và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 75,7m², tổng diện tích sàn: 242,1m², số tầng: 03, tọa lạc tại địa chỉ số 24B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 040316 ngày 23/10/2007.

1.2 Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐMB-THA giữa Chi cục Đ, ông Lữ Đức M và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng Công chứng Phạm L chứng nhận số 4465, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 11/9/2020 vô hiệu

1.3 Buộc Chi cục Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Lữ Đức M số tiền 1.131.448.657đồng (Một tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng) và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 620/2020/62141 ngày 22/9/2020 giữa Chi cục Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đà Lạt, số tài khoản 112000085318 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng cho đến khi số tiền trên được tất toán xong.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lữ Đức M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng), ông M đã tạm nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí:

Ông Lữ Đức M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lữ Đức M số tiền 24.740.494đồng và 300.000đồng theo biên lai thu số 0003648 ngày 10/3/2021 và biên lai thu số 0000653 ngày 10/4/2024 của Chi cục Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc Nguyễn Văn Đức

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Thành phố Đà Lạt (02);
- Chi cục Thành phố Đà Lạt;
- Người tham gia tố tụng (10);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Nguyễn Thành Tâm

