

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 127/2023/DS-PT

Ngày: 12-9-2023

V/v yêu cầu hủy kết quả bán

đấu giá tài sản và hủy hợp

đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy

Ông Nguyễn Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Thủy là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239 /2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; cư trú tại: Thôn P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hữu Ph, sinh năm 1994; cư trú tại: 523 Nguyễn Huệ, TT. Tuy Phước, H. Tuy Phước, tỉnh Bình Định. (theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2019) (có mặt).

Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trình Văn H - Chi cục Phó Thi hành án dân sự huyện T; cư trú tại: 103 Xuân Diệu, TT. Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021) (vắng mặt).

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

- Ông Nguyễn Quốc Th – Chủ doanh nghiệp đầu giá tư nhân Quốc Th, (Doanh nghiệp đầu giá tư nhân Quốc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH bán đầu giá tài sản N) (vắng mặt).

Địa chỉ: Lô 20-6 Nguyễn Bính, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa TP.Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn V

Đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Nguyễn Quốc Việt T - Giám đốc (vắng mặt). Địa chỉ: 02 Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Thành Trường, sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ 18, khu vực 3, phường Thị Nại, TP.Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành Tr: Ông Nguyễn Văn Triết; cư trú tại: 108 Nguyễn Thái Học, TP.Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2018) (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn Tuân lễ, xã Phước Hiệp, huyện Tuy phước, tỉnh Bình Định. (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Mộng Thu, sinh năm 1966; cư trú tại: Thôn Đại Tín, xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. (vắng mặt).

- Ông Trần Minh Ho, sinh năm 1955 (vắng mặt).

- Bà Phan Thị Lệ Thủ, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Thôn Phụng Sơn, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Ông Trần Minh Ho, bà Phan Thị Lệ Thủ: Bà Trần Thị Diễm M, sinh năm 1983, cư trú tại: Thôn Phụng Sơn, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023). (có mặt)

- Văn phòng Công chứng A (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Trần Minh Thi)

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh Thi – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: 44 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Ông Trình Văn H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; cư trú tại: 103 Xuân Diệu, TT. Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là bị đơn và ông Nguyễn Thành Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là ông Trần Hữu Ph, trình bày:

Theo Quyết định số 129/2011/QĐST-DS, ngày 08/9/2011 của TAND huyện Tuy Phước thì ông Nguyễn Văn Tính phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và Nguyễn Thị Mộng Thu mỗi người 100.000.000đ, sau đó ông Tính đã trả cho bà Th và bà Thu mỗi người 32.500.000đ, số tiền còn lại chưa trả cho mỗi người là 67.500.000đ. 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 thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì ông Hòa ký hợp đồng với các Công ty Thẩm định giá và bán đấu giá. Tuy nhiên, trước khi Công ty TNHH Thẩm định giá V thẩm định giá thửa đất này thì Chi cục THADS huyện Tuy Phước đã mời Công ty CP giám định Sài Gòn có văn phòng đại diện tại Bình Định tiến hành thẩm định phân lô đất trên của ông có giá trị là 600.000.000đ. Nhưng Chi cục THADS huyện T lại ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn V định giá thửa đất có giá là 2.419.000đ/m². Tuy nhiên, năm 2011, TAND huyện T đã mời Hội đồng định giá để định giá thì giá trị đất đã là 4.000.000đ/m². Sau đó ông Nguyễn Thành Tr đã mua trúng đấu giá với giá trị là 300.000.000đ. Như vậy việc Công ty TNHH tư vấn và Thẩm định giá V định giá diện tích đất kê biên với giá thấp đã gây thiệt hại cho ông Tính. 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 Nguyễn Thành 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 Ho thuê nên ông Hoàng đang quản lý sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T do ông Trình Văn H, trình bày:

Căn cứ vào Quyết định 129/2011/QĐST-DS, ngày 08/9/2011 của TAND huyện Tuy Phước, 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 Th và Nguyễn Thị Mộng Thu, mỗi người số tiền là 100.000.000đ và tiền lãi

chậm trả. Sau khi bà Th và bà Thu có đơn yêu cầu thi hành án, ông T chỉ trả được 64.709.200đ, chia mỗi người được 32.354.600đ, số tiền còn lại 135.290.800đ ông T không tự nguyện thi hành. Nên 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 P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Sau khi kê biên thì Chi cục THADS huyện T đã mời các bên đương sự đến thỏa thuận giá để kê biên 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 T đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn V để thẩm định giá trị thửa đất trên, kết quả thẩm định là 2.419.000đ/m² thành tiền là 239.481.000đ. Đến ngày 03/6/2013, Chi cục THADS huyện T ký hợp đồng với Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam V (nay là DNTN đấu giá Quốc Th) 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 300.000.000đ, ông Trường nộp đủ tiền nên ngày 22/7/2013, Chi cục THADS huyện T đã chi trả cho bà Nguyễn Thị Th và Nguyễn Thị Mộng Thu mỗi người 67.645.400đ và 9.948.750đ tiền lãi do chậm thi hành án; ngày 17/7/2013, chi trả cho Công ty TNHH Nam V 6.250.000đ tiền chi phí bán đấu giá tài sản, số tiền còn lại là 138.561.700đ Chi cục THADS huyện T đang tạm giữ. Vì ông Tính 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 V, tại thời điểm Chi cục THADS huyện T ký hợp đồng với công ty này thì Công ty chưa có giấy phép đăng ký kinh doanh. Do đó, nay ông Tính yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa ông Nguyễn Thành Tr với Công ty TNHH Đấu giá Nam V, Chi cục THADS huyện T đồng ý. Hiện nay bà Th và bà Thu 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 TNHH bán đấu giá tài sản Nam V đã nộp 6.250.000đ. 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 300.000.000đ mà ông Tr đã nộp. Tr hợp ông T không có quyền khởi kiện theo Luật Thi hành án 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 sơ thẩm ông Trình Văn H yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Tư vấn V cùng có trách nhiệm bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà là em ruột ông Nguyễn Văn T, theo Quyết định: 129/2011/QĐST-DS, ngày 08/9/2011 của TAND huyện Tuy Phước, thì ông

Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho bà và Nguyễn Thị Mộng Thu, mỗi người số tiền là 100.000.000đ, nhưng ông T chỉ trả được 15.000.000đ 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 Thu và ông T về việc thỏa thuận giá trị lô đất thì cả ba 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 77.594.150đ 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 số 129/2011/QĐST-DS, ngày 08/9/2011 nên bà không có yêu cầu gì.

2. Bà Nguyễn Thị Mộng Thu trình bày: Bà là em ông T, bà thống nhất như lời trình bày của bà Th. 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 Hòa 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 Tuy Phước. 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 Th, bà Thu mỗi người đã nộp lại cho Chi cục THADS huyện T số tiền 77.594.150đ.

4. Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Tr là ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ngày 05/7/2013, ông Nguyễn Thành Trường trúng đấu giá thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại Thôn P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định với giá là 300.000.000đ, ông Trường đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Công ty TNHH đấu giá Nam V trong cùng ngày 05/7/2013. Tuy nhiên đến nay, Công ty TNHH Đấu giá Nam V 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 Th - Chủ DN đấu giá tư nhân Quốc Th, trước đây là Công ty TNHH đấu giá Nam V 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 P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, 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 300.000.000đ, hợp đồng đã được Công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Nay ông Tính yêu cầu hủy hợp đồng trên ông không đồng ý.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Minh Ho, bà Phan Thị Lệ Thu ủy quyền cho bà Trần Thị Diễm M trình bày: Vợ chồng ông Tr, bà Thủ thuê toàn bộ thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, trong đó có diện tích $99m^2$ tọa lạc tại Thôn Phụng Sơn, xã P, huyện Tuy Phước, 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 nay được đổi tên là Văn phòng công chứng Trần Minh Thi là ông Trần Minh Thi trình bày: Ngày 05/7/2013, Văn phòng công chứng A 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 V, 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 $99m^2$, 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 P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Văn bản này được Văn phòng Công chứng Trần Minh Thi xác nhận đã được 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 V 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 V 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 V đã định với giá trị 239.481.000đ 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. Mặc 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 P, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định là khoảng 800.000đồng/ m^2 . Do đó sau khi tính toán và điều chỉnh, kết quả mà công ty đưa ra 2.419.000đ/ m^2 là hợp lý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước đã quyết định:

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 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 Th 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 P, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, 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 V nay là ông Nguyễn Quốc Th – Chủ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Th 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 P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2.1 Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước 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 Tuy P 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 V nay là ông Nguyễn Quốc Th – 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 P, xã S, huyện Tuy Phước, 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 P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

5. Về chi phí định giá tài sản: Ông T phải chịu các chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng, ông T đã nộp xong.

Chi cục thi hành án dân sự huyện T phải chịu 1.000.000 đồng chi phí định giá lại. Ông Tr đã nộp 1.000.000 đồng nên Chi cục Thi hành án phải trả lại cho ông Tr 1.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

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 Tuy Phước, tỉnh Bình Định

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

Quyết định giám đốc thẩm số 70/2022/DS-GĐT ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

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

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, bị đơn Chi cục thi hành án dân sự huyện T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Không đồng ý đối với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên 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 Trường có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên, đề nghị giao tài sản bán đấu giá cho ông. Nếu Tòa 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.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước ủy quyền cho ông Trình Văn H chi cục phó Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc Th là chủ doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh, ông Nguyễn Quốc Việt Tuấn là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH thẩm định và tư vấn Việt, ông Trần Minh Thi là người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Minh Thiệt, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị Mộng Thu, ông Trình Văn Hòa – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước không đồng ý về thời gian tính lãi suất bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr.

Tại phiên Tòa phúc thẩm dân sự, Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai không có đơn xin xét xử vắng mặt mà vắng mặt không có lý do. Như vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành Tr đề nghị giao tài sản bán đấu giá cho ông. Nếu Tòa 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. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông Nguyễn Văn T là người phải thi hành án đối với Quyết định số 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện T. Vì theo Quyết định này ông Nguyễn Văn Tính được sở hữu nhà và đất diện tích 330,6m² tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20 đồng thời ông Tính có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị Mộng Thu mỗi người số tiền là 100.000.000 đồng cộng tiền lãi chậm trả. Tuy nhiên sau khi chấp hành viên ban hành các Quyết định thi hành án thì ông T chỉ trả cho bà Th và bà Thu mỗi người được 32.254.600 đồng, số tiền còn lại 135.290.800 đồng ông T không tự nguyện thi hành án. Nên ngày 18/3/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước đã tiến hành kê biên tài sản là 99m² đất thuộc thửa đất nói trên. Ngày 25/5/2013 chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện T ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và tư vấn V để thẩm định giá tài sản đã kê biên và kết quả thẩm định với giá 2.419.000 đồng/m² thành tiền là 239.481.000 đồng. Sau khi có kết quả thẩm định giá, chấp hành viên đã ký hợp đồng với Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V để bán đấu giá tài sản nói trên. Đến ngày 05/7/2013 Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V đã bán đấu giá thành cho người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thành Tr với số tiền 300.000.000 bằng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được công chứng tại Văn phòng công chứng A.

Tại thời điểm ngày 25/5/2013 chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và tư vấn V, thì công ty này chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoạt động trên địa bàn tỉnh Bình Định. Đến ngày 26/6/2013 Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Định mới cấp phép hoạt động kinh doanh Văn phòng đại diện tại tỉnh Bình Định cho Công ty TNHH thẩm định và tư vấn V. Như vậy, việc chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định và tư vấn Việt để thẩm định giá đưa ra bán đấu giá là vi phạm khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự. Mặt khác, chấp hành viên chưa hỏi ý kiến của các đương sự là ông T, bà Th, bà Thu để thỏa thuận về giá và lựa chọn tổ chức thẩm định giá mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tự ký kết với Công ty TNHH thẩm định và tư vấn V là vi phạm khoản 1 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thành Tr tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, được xác lập và được công

chứng tại Văn phòng công chứng A số công chứng 0095 ngày 05/7/2013 nhưng đến nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện T không giao cho 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 P, xã P, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Do trong quá trình tổ chức thực hiện kê biên, bán đấu giá, chấp hành viên thực hiện các thủ tục bán đấu giá tài sản vi phạm quy định của pháp luật, dẫn đến bị hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 nên đối tượng tài sản bán đấu giá không thể giao cho người trúng đấu giá. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T không giao tài sản bán đấu giá cho ông Nguyễn Thành Tr là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Nhưng xét yêu cầu của ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao tài sản trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định là không có cơ sở. Nên không được chấp nhận. Vì do hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T - Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thành Tr. Còn việc không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thành Tr, đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m² tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định dẫn đến bị hủy kết quả bán đấu giá tài sản là lỗi hoàn toàn thuộc về chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và Công ty TNHH thẩm định và tư vấn V cùng liên đới chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thành Tr chỉ yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T bồi thường thiệt hại, chưa yêu cầu Công ty TNHH thẩm định và tư vấn V bồi thường. Nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr được quy định tại Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005 tương đương Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có tranh chấp với Công ty TNHH thẩm định và tư vấn V thì khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác. Do hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có lỗi nên phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr giá trị thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Định là 13.000.000 đồng /m² x 99m² = 1.287.000.000 đồng là Phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr số tiền là 1.287.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 50.610.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm còn ông Nguyễn Thành Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí định giá tài sản sơ thẩm ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000 đồng và Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 1.000.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét, đo đạc và định giá tài sản phúc thẩm Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 8.500.000 đồng.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr, sửa Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 98, Điều 102, Điều 140 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 tương đương Điều 98, Điều 102, Điều 140 Luật Thi hành án dân sự năm 2014, Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 tương đương Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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 sử dụng án phí và lệ phí tòa án

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tính về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa bên có tài sản bán đấu giá Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, 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 Th với ông Nguyễn Thành Tr là người mua được tài sản bán đấu giá, đối với tài sản

là 99m² đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

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

4. 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 Th với ông Nguyễn Thành Tr đối với tài sản là 99m² đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

5. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành Tr số tiền là 1.287.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu đồng).

6. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản 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 là Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam V. Nay là ông Nguyễn Quốc Th - 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 đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

7. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 99m² đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã S, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

8. Về chi phí định giá tài sản sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Tính phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) ông Tính đã nộp chi phí xong

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí định giá lại. Ông Nguyễn Thành Tr đã nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải trả lại cho ông Nguyễn Thành Tr 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) .

9. Về chi phí xem xét, đo đạc và định giá tài sản phúc thẩm Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Thành Tr đã nộp 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng). Nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải trả lại cho ông Nguyễn Thành Tr 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 50.610.000 đồng (Năm mươi triệu, sáu trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn T theo biên lai thu số 04054 ngày 21/10/2013, Hoàn trả 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Thành Tr theo biên lai thu số 0002605 ngày 25/9/2018, Hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Trình Văn H theo biên lai thu số 0000742 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005843 ngày 24/5/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Nguyễn Thành Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trường Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005838 ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Định.

12. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

12.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

12.2 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tuy Phước;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Tuấn

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tuy Phước;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Tuấn

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Văn Duy

Nguyễn Văn Hiệp

Nguyễn Thanh Tuấn

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Văn Duy

Nguyễn Văn Hiệp

Nguyễn Thanh Tuấn

