

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 50/2024/DS-PT

Ngày: 07 – 5 – 2024

V/v: “Tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng mua bán tài sản đấu
giá và bồi thường thiệt hại”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Võ Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 07 tháng 5 năm 2024, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng C; cư trú tại: Khu V, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 27/11/2023): Ông Trần Đình P; địa chỉ: Số C đường N, khu V, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Trụ sở: Ấp 1, thị trấn Vĩnh Viễn, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn G – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn C1 – Chấp hành viên (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Công V (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Đ (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Đ: Ông Trần Văn Đ1 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 79 đường Hùng Vương, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang

3. Bà Lương Thị Thu Đ2 (vắng mặt);

Cư trú tại: khu vực B, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4. Phòng Công chứng tỉnh H (có đơn yêu cầu vắng mặt);

Trụ sở: số 2, đường Ngô Quyền, khu vực 4, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang

5. Công ty Đ4;

Trụ sở: số C T, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Hoàng L – Chức vụ: Tổng Giám đốc (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 70/UQ-ĐGPN ngày 22/3/2023 của Tổng Giám đốc Công ty Đ4): Bà Trần Thị Diễm T (vắng mặt).

6. Ngân hàng thương mại cổ phần K;

Trụ sở: số D, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số 3366/QĐ-NHKL ngày 21/3/2023): Ông Lê Trung V1, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (có văn bản đề nghị không tham gia vụ án).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C và đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Trần Đình P trình bày:

Ngày 01/12/2017, ông C có đăng ký và tham gia đấu giá tại Công ty Đ4 (sau đây viết tắt là Công ty Đ4), tài sản đấu giá là phần đất có tổng diện tích 24.272,3 m², loại đất LUC, thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Phần đất nêu trên có nguồn gốc là tài sản bị kê biên, xử lý tài sản của ông Lê Công V và bà Nguyễn Thị Đ. Tại phiên đấu giá nêu trên ông C là người trúng giá với số tiền là 608.000.000 đồng

Sau khi trúng đấu giá, cùng ngày 01/12/2017, ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB-THA đối với phần diện tích đất nêu trên tại Văn phòng công chứng tỉnh H.

Đến ngày 08/12/2017 ông C đã thanh toán tiền mua trúng đấu giá là 522.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang với tổng số tiền trúng đấu giá là 608.000.000 đồng.

Sau đó, ông C liên hệ yêu cầu các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được với lý do đất kê biên, bán đấu giá hết thời hạn sử dụng, trong khi đó phần đất ông C đã bỏ tiền ra mua đấu giá thì bị ông V và bà Đ bao chiếm và sử dụng đến nay. Hiện nay, giá thị trường phần đất trúng đấu giá đã tăng lên khoảng 1.026.000.000 đồng.

Xét thấy, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ bán đấu giá quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng, khiến ông C không thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB-THA ngày 01/12/2017 giữa ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ.

- Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ hoàn trả cho ông C số tiền 608.000.000 đồng tiền mua tài sản đấu giá.

- Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ bồi thường thiệt hại cho ông C là 872.610.000 đồng (tiền bồi thường phần chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm trúng đấu giá so với giá đất tại thời điểm khởi kiện).

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ trình bày:

Căn cứ vào Quyết định thi hành án số 186 ngày 08/12/2014 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ thì ông Lê Công V và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K (sau đây viết tắt là Ngân hàng K) số tiền 621.866.666 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Quá trình thi hành án, ông V và bà Đ không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản thế chấp của ông V và bà Đ là phần đất có diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Sau khi kê biên xong, ngày 4/5/2016, Chấp hành viên yêu cầu Công ty cổ phần T1 định giá tài sản kê biên, kết quả thẩm định thì tài sản kê biên có giá là 849.531.000 đồng.

Ngày 23/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ thông báo cho các đương sự biết về giá tài sản kê biên và không ai có ý kiến gì về giá nên Chấp hành viên tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, không có khách hàng nào đăng ký mua tài sản. Chấp hành viên tiến hành thủ tục giảm giá theo luật định. Đến lần giảm giá thứ 5 với giá còn lại đưa ra bán là 577.359.958 đồng thì ông C trúng đấu giá với số tiền 608.000.000 đồng và hai bên đã lập hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02 ngày 01 tháng 12 năm 2017.

Ngày 05/4/2018, Chấp hành viên tiến hành thủ tục cưỡng chế giao tài sản bán đấu giá cho ông C nhận theo quy định. Sau khi cưỡng chế xong, Chấp hành viên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết để ông C làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định (đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông V đứng tên cho ông C giữ). Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm trên đã hết thời hạn sử dụng đất nên không đăng ký được quyền sử dụng đất cho đến nay.

Ông C đề nghị hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB-THA ngày 01/12/2017 giữa ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ hoàn trả cho ông C số tiền 608.000.000 đồng tiền mua tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại thì đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ không thống nhất. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì hiện nay Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H đã thống nhất được phương án xử lý đối với các trường hợp đất hết hạn quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp của ông C.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Công V, Nguyễn Thị Đ là ông Trần Văn Đ1 trình bày: Ông V, bà Đ thống nhất việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02 ngày 01/12/2017, bởi lẽ ông V và bà Đ chưa được thông báo hay giải thích hoặc được mời để tham gia mua bán tài sản đấu giá. Việc mua bán tài sản đấu giá đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V và bà Đ nên cần thiết xem xét và

giải quyết theo hướng hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ với ông C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lương Thị Thu Đ2 trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Hùng C và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng C2 tỉnh Hậu Giang đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Đ4 trình bày:

1. Cơ sở pháp lý tài sản bán đấu giá: Bản án số 05/2014/KDTM-PT ngày 19 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, Quyết định số 186/QĐ-CCTHA ngày 08 tháng 12 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc thi hành án theo đơn yêu cầu, Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 03 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, Biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 31 tháng 3 năm 2016 tại nhà và phần đất ông V và bà Đ, Công văn số 56/CV-CCTHA ngày 08/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc ủy quyền bán đấu giá tài sản.

2. Trình tự thực hiện: Từ lần thứ nhất đến lần thứ 5, Công ty Đ4 đã thực hiện đúng theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/HĐ-ĐGPN ngày 14/7/2016 và các phụ lục hợp đồng được ký kết giữa Công ty Đ4 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ. Công ty Đ4 đã tiến hành tổ chức thông báo bán đấu giá tài sản nêu trên, cụ thể: Đăng báo H; niêm yết tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, Ủy ban nhân dân xã L và Nhà thông tin ấp F, nơi có tài sản bán đấu giá.

Lần 6: Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 20/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc giảm giá tài sản lần 05, Công văn số 81/CV.CCTHA ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc yêu cầu tiếp tục bán đấu giá tài sản của ông Lê Công V, Phụ lục Hợp đồng số 24.5/PLHĐ-ĐGPN ngày 31/10/2017 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ và Công ty Đ4. Công ty Đ4 tiến hành tổ chức thông báo bán đấu giá tài sản nêu trên tại Thông báo số 1171/TB-ĐGPN ngày 31/10/2017, cụ thể: Đăng báo H 02 kỳ vào ngày 01/11/2017 và ngày 06/11/2017, Thông báo trên Đ huyện L vào các ngày 01/11/2017 và ngày 06/11/2017, niêm yết tại Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Long Mỹ, Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 01/11/2017, thời gian niêm yết từ ngày ra thông báo đến 16h00 ngày 21/11/2017. Thời gian bán hồ sơ từ ngày ra thông báo đến 16h00 ngày 21/11/2017. Số tiền đặt trước tương đương 15% giá khởi điểm. Thời gian nhận tiền đặt trước từ ngày ra thông báo đến 16h00 ngày 21/11/2017. Thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 09h00 ngày 01/12/2017 tại Hội trường công ty.

- Kết quả bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Có tổng cộng 02 hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm: ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Hùng C.

- Phiên đấu giá được diễn ra vào lúc 09h00 ngày 01/12/2017 tại Hội trường Công ty Đ4 có sự chứng kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, Phòng Công chứng – Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang và khách hàng tham gia đấu giá gồm ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Hùng C.

Đấu giá viên điều hành đấu giá là bà Trần Thị Diễm T (Chứng chỉ hành nghề số 1324/TP/ĐG-CCHN do Bộ Tư pháp cấp ngày 02/02/2016). Diễn biến cuộc đấu giá hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016. Kết quả đấu giá như sau: Sau 02 lần trả giá, giá cao nhất là: 608.000.000 đồng. Đấu giá viên công bố khách hàng trả giá cao nhất và duy nhất trúng đấu giá là ông Nguyễn Hùng C. Công ty tiến hành lập biên bản bán đấu giá tài sản số 63/BB.ĐGPN ngày 01/12/2017 kết thúc phiên đấu giá. Ngày 01/12/2017, Công ty gửi báo cáo tình hình đấu giá đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ.

Ngày 10/12/2017, Công ty nhận được Công văn số 106/CV.CCTHA ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc yêu cầu chuyển tiền bán đấu giá tài sản của ông Lê Công V. Ngày 18/12/2017, Công ty L1 Ủy nhiệm chi chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ với số tiền sau khi trừ phần chi phí bán đấu giá còn lại là: 59.157.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Áp dụng:

- *Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản*

- *Các Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- *Các Điều 99, 126, 167, 210 Luật đất đai 2013;*

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hùng C đối với bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB-THA ngày 01/12/2017 giữa ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, yêu cầu hoàn trả số tiền 608.000.000 đồng tiền mua tài sản đấu giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 872.610.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Hùng C phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản không được chấp nhận, 28.320.000 đồng đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 608.000.000 đồng không được chấp nhận và 38.178.300 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 872.610.000 đồng không được chấp nhận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn ông C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, buộc bị đơn hoàn trả số tiền trúng đấu giá mà nguyên đơn đã nộp và yêu cầu bồi thường thiệt hại với 02 (hai) lý do như sau:

Thứ nhất, tại thời điểm bán đấu giá tài sản thi hành án thì quyền sử dụng đất đưa ra bán đấu giá diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang đã hết thời hạn sử dụng. Vì vậy, căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì không đủ điều kiện để giao dịch.

Thứ hai, nguyên đơn ông C là người mua tài sản đấu giá nhưng cho đến nay vẫn không sử dụng được đất vì bị ông Lê Công V tái chiếm.

- Đại diện bị đơn trình bày: Chi cục Thi hành án huyện Long Mỹ đã thực hiện trình tự, thủ tục thi hành án, kê biên bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm kê biên thì quyền sử dụng đất bị kê biên đã hết thời hạn sử dụng, nhưng không thể thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng K đang giữ. Qua trao đổi với cơ quan chuyên môn thì vẫn đủ điều kiện để kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K. Chi cục Thi hành án huyện Long Mỹ đã ủy quyền cho Công ty Đ4 bán đấu giá và trình tự, thủ tục bán đấu giá đúng

quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với 02 lý do là đất hết thời hạn sử dụng và sau khi nhận được tài sản trúng đấu giá không sử dụng được do bị ông V, bà Đ tái chiếm. Căn cứ Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014, Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì lý do nguyên đơn đưa ra không phải là căn cứ để hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Đồng thời, tại Công văn số 2776/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H (BL số 295) nội dung như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Công V đã hết hạn khi kê biên bán đấu giá vẫn đảm bảo theo quy định. Do đó, nếu ông Nguyễn Hùng C (người trúng đấu giá đất trồng lúa) là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nên việc đất hết hạn khi kê biên không phải là căn cứ để hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại là không đúng. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/12/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Đ và đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Trần Văn Đ1, bà Lương Thị Thu Đ2 vắng mặt không lý do. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ4, Phòng Công chứng tỉnh H, Ngân hàng K vắng mặt có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C:

[2.1] Theo Bản án số 05/2015/KDTM-PT ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, Quyết định thi hành án số 186/QĐ-CCTHA, ngày 08/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thì ông Lê Công V và bà Lê Thị Đ3 là bên phải thi hành án trả nợ cho Ngân hàng K số tiền 621.866.666 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng. Do ông V, bà Đ3 không tự nguyện thi hành án nên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản thế chấp của ông V và bà Đ3 là phần đất có diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang theo Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 24/3/2016. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ và Công ty Đ4 đã ký Hợp đồng ủy quyền số 56/CV-CCTHA ngày 08/7/2016 về việc ủy quyền bán đấu giá tài sản và Hợp đồng bán đấu giá số 24/HĐ-ĐGPN ngày 14/7/2016 để bán đấu giá tài sản đã kê biên nêu trên.

[2.2] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền và hợp đồng bán đấu giá nêu trên và các phụ lục hợp đồng, Công ty Đ4 tiến hành bán đấu giá tài sản đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 35, Điều 53, Điều 56, Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định pháp luật về đấu giá tài sản có liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận Công ty Đ4 đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà Công ty Đ4 đã cung cấp. Do đó, có căn cứ kết luận việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về hủy kết quả bán đấu giá tài sản: Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 quy định “1. Việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản...” và Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: “Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp

người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;

4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này”.

Đại diện nguyên đơn thống nhất trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản của Công ty Đ4 là đúng quy định của pháp luật và không viện dẫn lý do, căn cứ pháp lý để hủy kết quả bán đấu giá. Giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá không có thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và không bị vô hiệu, không có căn cứ hủy bỏ theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Đồng thời, không có căn cứ cho rằng giữa người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản. Do đó, không có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

[2.4] Về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

[2.4.1] Ngày 01/12/2017, ông C đã trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000106 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/6/1995 cho ông Lê Công V đứng tên chủ sử dụng. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ và ông C đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB–THA ngày 01/12/2017, việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Ông C đã thanh toán đủ số tiền trúng đấu giá và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ đã tiến hành cưỡng chế giao tài sản cho ông C vào ngày 05/4/2018.

[2.4.2] Đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 24.272,3m², loại đất LUC thuộc thửa 902, tờ bản đồ số 07 đã hết thời hạn sử dụng khi kê biên bán đấu giá nên căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì không thể tiến hành giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và không đăng ký quyền sử dụng đất được. Về vấn đề này, tại điểm d khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khi đất còn trong thời hạn sử dụng đất. Còn đối với quyền sử dụng đất diện tích 24.272,3m² nêu trên đã được người sử dụng đất dùng làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng K. Do ông V, bà Đ3 không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ đã tiến hành kê biên tài sản thế chấp để phát mãi thi hành án trả nợ cho Ngân hàng K. Do đó, tài sản bán đấu giá là tài sản bị kê biên để thi hành án, không thuộc trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

[2.4.3] Mặt khác, về thời hạn sử dụng đất, căn cứ khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”*. Tại Công văn số 2776/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh H trả lời có nội dung như sau: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Công V đã hết hạn khi kê biên bán đấu giá vẫn đảm bảo theo quy định. Do đó, nếu ông Nguyễn Hùng C (người trúng đấu giá đất trồng lúa) là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hơn nữa, việc đất hết hạn khi kê biên không phải là căn cứ để hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.*

[2.4.4] Đại diện nguyên đơn cho rằng ông C không sử dụng được đất vì bị ông Lê Công V tái chiếm nên đề nghị hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Xét thấy, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, khoản 1 Điều 7 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: *“Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình.”* Do đó, quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá ngay tình được pháp luật bảo vệ. Hơn nữa, Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Long Mỹ đã tiến hành giao tài sản trúng đấu giá cho ông C xong. Việc phân đất đã giao cho ông C bị ông Lê Công V tái chiếm là hành vi vi phạm pháp luật, ông C có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[2.4.5] Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ đảm bảo các điều kiện có hiệu lực và không thuộc trường hợp bị hủy bỏ, bị vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Vì vậy, không có căn cứ để buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ hoàn trả số tiền trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại.

[2.4.6] Tuy nhiên, tại thời điểm bán đấu giá tài sản ngày 01/12/2017, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đã có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, đã hết hiệu lực để giải quyết là không đúng, nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Ngoài ra, về án phí sơ thẩm, tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 quy định: *“Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, **người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ**”*. Theo đó, đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự có giá ngạch khi phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông C buộc bị đơn hoàn trả tiền trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc bị hủy bỏ và không thuộc trường hợp phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy ông C kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai về điều luật và buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng:

- Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 126, 167, 210 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hùng C đối với bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/HĐMB-THA ngày 01/12/2017 giữa ông C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, yêu cầu hoàn trả số tiền 608.000.000 đồng tiền mua tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại số tiền 872.610.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Hùng C phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 15.200.000 đồng theo biên lai thu số 0006837 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn Nguyễn Hùng C được nhận lại số tiền chênh lệch là 14.900.000 đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C phải chịu số tiền 9.568.000 đồng (đã nộp xong).

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Long Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh