

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 113/2024/DS-PT

Ngày 15-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Minh Châu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 150/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023, Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số: 21/TB-TA ngày 28 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 110/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 55/TB-TA ngày 26 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần D1; trụ sở: Số A đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1973; chức vụ: Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần D1; nơi cư trú: Số A L, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023) (có mặt).

2. Ông Trần Minh T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số E, đường S, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024) (có mặt).

- *Bị đơn*: Chi cục Thi hành án dân sự X, tỉnh An Giang; trụ sở: Tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc D, chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự X (theo văn bản ủy quyền số 17/TUQ-CCTHA ngày 09/01/2023) (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ngân hàng N; trụ sở: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Hoàng M, chức vụ: Trưởng Phòng Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh A; địa chỉ: Số E, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số 604/UQ-NHNo.AG ngày 03/5/2024) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng N là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 (sau đây gọi tắt là Công ty D1) do người đại diện trình bày:

Công ty D1 là đơn vị trúng đấu giá tài sản của Công ty Cổ phần V (sau đây gọi tắt là Công ty V) do Chi cục Thi hành án dân X (sau đây gọi tắt và viết tắt là THA X) phát mãi để thi hành án cho Ngân hàng N theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/12/2021 (sau đây viết tắt là HĐMBTS ngày 20/12/2021), gồm: Diện tích 21.851,4m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh do Công ty V đứng tên theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số T.03436hA ngày 02/7/2009 và số CT04577 ngày 29/02/2012; tài sản gắn liền với đất và máy móc thiết bị sản xuất ngành thủy sản, với tổng số tiền là 158.474.000.000đ (trong đó: Diện tích 21.851,4m² đất x 5.203.049.820/m² = 113.693.922.866đ); Công ty D1 đã giao trả đủ số tiền 158.474.000.000đ do THA X nhận.

Khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, thì trong diện tích 21.851,4m² đất có diện tích 626,8m² là lối đi chung của nhiều hộ dân xung quanh nên người dân và chính quyền địa phương không đồng ý cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 có diện tích 626,8m² là lối đi chung. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A (sau đây viết tắt là Sở TN&MT tỉnh A) không cấp GCN QSD diện tích 21.851,4m² đất cho Công ty D1; từ đó, Công ty D1 có văn bản đề nghị cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 diện tích 21.224,6m² đất (đã trừ diện tích 626,8m² đất là lối đi chung).

Ngày 25/02/2022, Công ty D1 được cấp 02 GCN QSD diện tích 21.224,6m² đất.

Phần còn lại diện tích 626,8m² đất (lỗi đi chung) không được cấp GCN QSD đất nên Công ty D1 khởi kiện yêu cầu THA X trả lại số tiền mà Công ty D1 đã thanh toán là 3.261.271.628đ (diện tích 626,8m² x 5.203.049.820/m²).

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty D1 rút một phần yêu cầu khởi kiện là số tiền 261.271.628đ. Công ty D1 yêu cầu THA X hoàn lại số tiền 3.000.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn THA X trình bày:

Thống nhất như ý kiến trình bày của Công ty D1.

THA X ra quyết định thi hành án, quyết định kê biên và phát mãi tài sản của Công ty V để thi hành án cho A theo Quyết định số: 01/2019/QĐST-KDTM ngày 11/02/2019 của TAND thành phố Long Xuyên.

Công ty D1 đã thanh toán đủ số tiền mua tài sản theo HĐMBTS ngày 20/12/2021; D1 và Công ty D1 thực hiện việc giao nhận tài sản bán đấu giá nhưng riêng diện tích 626,8m² đất là lỗi đi chung của nhiều hộ dân xung quanh nên cơ quan có thẩm quyền không cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 diện tích 626,8m² đất là lỗi đi chung.

Hiện tại, THA X đang giữ số tiền 3.000.000.000đ tương ứng với giá trị diện tích 626,8m² đất do Công ty D1 giao trả theo HĐMBTS ngày 20/12/2021.

Công ty D1 không được sử dụng và không được cấp GCN QSD diện tích 626,8m² đất (vì hiện trạng là lỗi đi chung). THA X đồng ý hoàn trả lại Công ty D1 3.000.000.000đ nhưng Ngân hàng N (là người được thi hành án) không đồng ý.

Nay Công ty D1 khởi kiện, THA X sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do người đại diện trình bày:

Công ty V được cấp GCN QSD diện tích 21.851,4m² đất; quá trình sử dụng đất, Công ty V thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Ngân hàng N nhận thế chấp quyền sử dụng diện tích 21.851,4m² đất của Công ty V đúng quy định pháp luật.

Do Công ty V không thanh toán nợ nên Ngân hàng N khởi kiện; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên yêu cầu Văn phòng Đ (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ) tỉnh An Giang đo đạc và xác định hiện trạng diện tích 21.851,1m² đất đúng theo 02 GCN QSD đất đã cấp cho Công ty V; A với Công ty V thỏa thuận được với nhau về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên ra Quyết định số: 01/2019/QĐST-KDTM ngày 11/02/2019 về công nhận sự thỏa thuận của đương

sự như sau: Công ty V có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N theo hợp đồng tín dụng; duy trì hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty V (trong đó có diện tích 21.851,4m² đất).

THA X phát mãi tài sản của Công ty V để thanh toán nợ cho Ngân hàng N; Công ty D1 mua tài sản của Công ty V và trả đủ tiền mua tài sản do THX X nhận; THA X đã giao tài sản cho Công ty D1; thời điểm giao nhận tài sản, Công ty D1 không có ý kiến.

Quá trình chuyển quyền sử dụng đất, Công ty D1 ký biên bản thống nhất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD giảm diện tích 626,8m² đất (thể hiện tại Văn bản số: 05/CVDL ngày 20/01/2022).

Nay Ngân hàng N không đồng ý khởi kiện của Công ty D1 về yêu cầu THA X hoàn lại số tiền 3.000.000.000đ.

Ngân hàng N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang quyết định:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty D1 về số tiền 261.271.628đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty D1.

- Buộc THA X có trách nhiệm trả cho Công ty D1 số tiền 3.000.000.000đ và tiền lãi phát sinh kể từ ngày THA X gửi tiền tại ngân hàng đến ngày THA X giao số tiền trên cho Công ty D1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2023, Ngân hàng N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý kháng cáo của Ngân hàng N.

- Người đại diện của bị đơn: Vắng mặt.

- Người đại diện của Ngân hàng N trình bày: Ngân hàng N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D1 về yêu cầu THA X trả số tiền 3.000.000.000đ. Công ty D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Ngân hàng N nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, phiên tòa xét xử vắng mặt người đại diện của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đương sự thống nhất về việc Công ty D1 đã thực hiện thanh toán đủ tiền mua tài sản do THA X nhận theo HĐMBTS ngày 20/12/2021 (trong đó, diện tích 21.851,4m² đất trị giá thành tiền là 113.693.922.866đ, theo đơn giá là 5.203.049.820/m²); đương sự thống nhất có một phần tài sản trong HĐMBTS ngày 20/12/2021 không được cấp GCN QSD đất, đó là diện tích 626,8m² đất hiện trạng là đường đi chung do nhiều hộ dân sử dụng.

Quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty D1, thì người dân xung quanh khu đất và chính quyền địa phương nơi có đất là Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường M không đồng ý việc cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 có diện tích 626,8m² đất là đường đi chung (được thể hiện tại Biên bản xác minh lập ngày 16/8/2023, UBND phường M trình bày ý kiến: *“Diện tích 626,8m² đất là lối đi chung của hơn 100 hộ dân hình thành từ khoảng năm 1995; qua nhiều năm đi lại xuống cấp nên UBND thành phố L có đầu tư nâng cấp theo Quyết định số: 1068/QĐ-UBND ngày 15/7/2020; diện tích 626,8m² đất là lối đi chung của nhiều hộ dân nên không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất”*). Đồng thời, Ban chỉ đạo thi hành án đối với tài sản của Công ty V thống nhất không giao cho Công ty D1 diện tích 626,8m² đất do hiện trạng là đường đi chung (được ghi nhận tại Biên bản số: 78/BB-UBND ngày 04/11/2022).

[2.2] Theo hồ sơ địa chính do Sở TN&MT tỉnh A cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm, thể hiện: Năm 2005, UBND tỉnh A cho Công ty V thuê diện tích 21.851,4m² đất, thì Bản đồ khu đất do VPĐKĐĐ tỉnh An Giang lập ngày 27/12/2005 có ghi nhận hiện trạng đường đi tiếp giáp với nhiều thửa đất khác và đường đi này dẫn ra đường Số 02 (hiện nay là đường N); đến năm 2009, Công ty

V có đơn xin cấp GCN QSD đất và được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt cấp GCN QSD diện tích 21.851,4m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất có ghi nhận hiện trạng đường đi (như đã ghi nhận tại Bản đồ khu đất do VPĐKĐĐ tỉnh An Giang lập ngày 27/12/2005); đến giai đoạn chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty D1 (theo HĐMBTS ngày 20/12/2021), thì hiện trạng khu đất có đường đi (như đã ghi nhận tại hồ sơ cho Công ty V thuê đất năm 2005 và hồ sơ cấp GCN QSD đất cho Công ty V năm 2009) và có ghi nhận ý kiến của chính quyền địa phương là UBND phường M về việc đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 giảm diện tích 626,8m² đất là đường đi chung.

Theo Văn bản số: 1340/STNMT-ĐĐ ngày 25/4/2024, Sở TN&MT tỉnh A có ý kiến như sau: “*Công ty V được cấp 02 GCN QSD diện tích 21.851,4m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh; Công ty V thế chấp khu đất cho Ngân hàng N (để đảm bảo hợp đồng tín dụng) nhưng Công ty V không trả nợ vay nên khu đất được phát mãi để thi hành án cho Ngân hàng N theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty D1 là đơn vị trúng đấu giá mua diện tích 21.851,4m² đất; khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, thì trong diện tích 21.851,4m² đất có một phần đất diện tích 626,8m² hiện trạng là đường đi của nhiều hộ dân; nhiều hộ dân xung quanh khu đất không đồng ý cấp GCN QSD cho Công ty D1 có diện tích 626,8m² đất là đường đi. Do đó, Công ty D1 có văn bản đề nghị không cấp GCN QSD diện tích 626,8m² đất do hiện trạng là đường đi của dân. Tại điểm a khoản 1 Điều 64, điểm a khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013 quy định sử dụng đất không đúng mục đích thì nhà nước thu hồi đất, không cấp GCN QSD đất. Diện tích 626,8m² đất trước đây nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích là đất cơ sở sản xuất kinh doanh; tuy nhiên, theo hiện trạng diện tích 626,8m² đất sử dụng làm đường đi cho nhiều hộ dân xung quanh, Công ty D1 thống nhất không cấp GCN QSD đất. Do đó, diện tích 626,8m² đất không được xem xét cấp GCN QSD đất theo quy định như nêu trên”.*

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ khu đất, thì cơ sở sản xuất kinh doanh của Công ty V có tường xây bao xung quanh, tiếp giáp là đường đi chung do người dân đang sử dụng thông ra đường N như đã ghi nhận tại hồ sơ kỹ thuật khu đất năm 2005 là đường đất và hồ sơ kỹ thuật khu đất hiện nay đường bê tông.

Như vậy, đường đi chung đã hình thành từ trước thời điểm cấp GCN QSD đất cho Công ty V; Công ty V không phản đối việc người dân sử dụng đường đi chung và không phản đối việc UBND thành phố L đầu tư nâng cấp đường đi cho dân từ đường đất thành đường bê tông (theo Quyết định số: 1068/QĐ-UBND ngày 15/7/2020); sự việc này mọi người đều biết và thừa nhận. Đến thời điểm Ngân hàng N thẩm định tài sản cho vay và nhận thế chấp diện tích 21.851,4m² đất, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất có ghi nhận hiện trạng đường đi trong phạm vi diện tích 21.851,4m² đất, Ngân hàng N biết rõ nhưng Ngân hàng N không phản đối; tức là, Ngân hàng N thừa nhận trong phạm vi diện tích 21.851,4m² đất có hiện trạng đường đi chung do người dân sử dụng.

Do đó, tuy HĐMBTS ngày 20/12/2021 thực hiện đúng trình tự, thủ tục về mặt hình thức; tuy Công ty D1 đã thanh toán đủ tiền mua diện tích 21.851,4m² đất và THA Long Xuyên ra quyết định bàn giao diện tích 21.851,4m² đất nhưng về nội dung của HĐMBTS ngày 20/12/2021 có một phần đối tượng của hợp đồng không thực hiện được ngay từ thời điểm xác lập, đó là diện tích 626,8m² đất (hiện trạng là đường đi chung). Căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐMBTS ngày 20/12/2021 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 626,8m² đất.

[2.3] Tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản quy định: “*Người trúng đấu giá có quyền được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật*”.

Trong trường hợp này, Công ty D1 chỉ nhận và được cấp quyền sử dụng diện tích 21.224,6m² đất, không được cấp quyền sử dụng diện tích 626,8m² đất nhưng việc không được cấp quyền sử dụng diện tích 626,8m² đất là do yếu tố khách quan, không do lỗi chủ quan của Công ty D1.

Việc Công ty D1 có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất cho Công ty D1 giảm diện tích 626,8m² đất (hiện trạng là đường đi chung) không phải là lý do để cơ quan có thẩm quyền quyết định không cấp GCN QSD diện tích 626,8m² đất cho Công ty D1. Bởi vì, đường đi chung đã được người dân sử dụng đi lại trong sinh hoạt đời sống hàng ngày ổn định từ trước thời điểm cấp GCN QSD đất cho Công ty V, nếu cấp GCN QSD cho Công ty D1 có phần đất diện tích 626,8m² (hiện trạng là đường đi chung) thì sẽ dẫn đến việc khiếu kiện và ảnh hưởng đến trật tự tại địa phương; hơn nữa, theo quy định tại khoản 9 Điều 3, Điều 4 Luật đất đai và Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua việc cấp GCN QSD đất theo quy định của Luật đất đai (tức là, quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức phải do nhà nước quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai).

Vì vậy, Công ty D1 yêu cầu nhận lại số tiền đã thanh toán cho phần diện tích 626,8m² đất là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 130, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Lẽ ra, Công ty D1 được nhận lại số tiền 3.261.271.628đ (diện tích 626,8m² x 5.203.049.820/m²) nhưng Công ty D1 chỉ yêu cầu nhận lại 3.000.000.000đ, đây là sự tự nguyện của Công ty D1 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc THA Long Xuyên có trách nhiệm hoàn lại cho Công ty D1 số tiền 3.000.000.000đ là có cơ sở. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N.

[2.4] Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án về HĐMBTS ngày 20/12/2021 giữa THA X với Công ty D1 và để có cơ sở cho THA X hoàn lại số

tiền 3.000.000.000đ (một phần giá trị của HĐMBTS ngày 20/12/2021) cho Công ty D1, thì cần thiết phải tuyên bố HĐMBTS ngày 20/12/2021 giữa THA X với Công ty D1 vô hiệu một phần đối với diện tích 626,8m² đất.

Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Tuyên bố HĐMBTS ngày 20/12/2021 giữa THA X với Công ty D1 vô hiệu một phần đối với diện tích 626,8m² đất; THA X có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty D1 số tiền 3.000.000.000đ.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu một phần: Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại; hơn nữa, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu một phần là do yếu tố khách quan, không do lỗi chủ quan của THA X và Công ty D1 (như nhận định phần trên). Vì vậy, không xem xét thiệt hại của hợp đồng bị vô hiệu một phần đối với diện tích 626,8m² đất.

[2.5] Từ những nhận định trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N là không có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 của 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, Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 130, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 407 và Điều 408; khoản 2 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang:
 - Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1 đối với số tiền 261.271.628đ (Hai trăm sáu mươi một triệu hai trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng).
 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.
 - Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/12/2021 giữa Chi cục Thi hành án dân sự X, tỉnh An Giang với Công ty Cổ phần D1 vô hiệu một phần đối với diện tích 626,8m² đất.

- Chi cục Thi hành án dân sự X, tỉnh An Giang có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần D1 số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày Chi cục Thi hành án dân sự X, tỉnh An Giang gửi số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) tại Ngân hàng đến khi Công ty Cổ phần D1 nhận đủ số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

- Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần D1 tự nguyện chịu xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng), Công ty Cổ phần D1 đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chi cục Thi hành án dân sự X, tỉnh An Giang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Công ty Cổ phần D1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 48.612.717đ (bốn mươi tám triệu sáu trăm mười hai nghìn bảy trăm mười bảy đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0001189 ngày 30/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002371 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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 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:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi