

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày 26- 8- 2025

*“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
giao dịch đấu giá quyền sử dụng đất
vô hiệu”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thế Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Trọng Thanh

2. Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: bà Nguyễn Thị Gien Ny- Thư ký
Toà án nhân dân khu vực 8- Hưng Yên.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Hưng Yên tham gia
phiên tòa:* bà Bùi Thị Mai- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8-
Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2025/TLST-DS ngày 14
tháng 5 năm 2025 về việc: tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST-DS ngày 07/8/2025, giữa các đương
sự:

1- *Nguyên đơn:* anh Phạm Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn V, xã A,
huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên)

2- *Bị đơn:* Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D-
Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng)

Địa chỉ: số G, phố P, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số G
P, phường L, thành phố Hải Phòng)

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn S- Chức vụ: Giám đốc
Trung tâm (có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thái Bình (đã kết thúc hoạt động)

* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Q,
tỉnh Thái Bình: Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Tiến C- Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban
nhân dân xã A (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q, tỉnh Thái Bình (*từ ngày 15/8/2025 là Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Q- Trung tâm phát triển quỹ đất số B tỉnh Hưng Yên*)

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Đức N- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc N1- nguyên Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q, hiện là viên chức trong Chi nhánh (có mặt)

3.3. Chị Mai Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên)- có mặt

4- *Người làm chứng:*

4.1. Bà Phí Thị Hồng C1- Đấu giá viên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D- Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng)- có mặt

4.2. Ông Bùi Đình T1, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên (nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình)- vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

4.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã A, tỉnh Hưng Yên (nguyên công chức địa chính Ủy ban nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình)- vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Phạm Văn T trình bày:

Ngày 27/02/2025 anh đã bỏ phiếu trả giá để tham gia đấu giá 02 lô đất (lô số 01 và lô số 02) tại điểm quy hoạch dân cư Trường mầm non C2, thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên) do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H- nay là Trung tâm D, Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng (*gọi tắt là Trung tâm D*) tổ chức. Khi bỏ phiếu trả giá kín, anh đã nhầm lẫn ghi trên phiếu trả giá giá trị tổng của cả 01 lô đất cụ thể: Phiếu trả giá lô số 01 anh ghi là: 5.812.050.000 đồng (*Năm tỷ tám trăm mười hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*); Phiếu trả giá lô số 02 anh ghi là: 5.268.650.000 đồng (*Năm tỷ hai trăm sáu tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*).

Trước ngày mở đấu giá một ngày là ngày 04/3/2025, khi anh phát hiện có sự nhầm lẫn, anh đã báo cáo trực tiếp với chính quyền địa phương là ông Bùi Đình T1- Chủ tịch UBND xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình; bà Nguyễn Thị T2- Công chức địa chính xã A và cán bộ chuyên viên Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì được hướng dẫn đến trước khi mở phiên đấu giá 01 tiếng để giải quyết. Hồi 13 giờ 30 phút ngày 05/3/2025 khi anh cùng vợ anh đến báo cáo bà Phí Thị Hồng C1- đấu giá viên, có sự chứng kiến của bà T2- Công chức địa chính xã A. Sau khi anh trình bày sự việc ghi nhầm Phiếu trả giá đất với bà C1 thì bà C1 có

nói với anh: như thế phiếu của anh không hợp lệ, anh không cần viết đơn và bảo anh ký vào danh sách điểm danh khách hàng tham gia đấu giá nên anh T đã ký, sau đó bà Chiên dẫn anh cứ ngồi yên trong hội trường không cần ý kiến gì. Như vậy Trung tâm D đã phớt lờ ý kiến của anh, bà Phí Thị Hồng C1- đấu giá viên không ghi nhận ý kiến của anh; không kịp thời báo cáo lên cơ quan cấp trên, không lập biên bản ghi nhận lại sự việc ghi nhầm phiếu trả giá của anh mà cố tình mở hòm phiếu bình thường như không có việc gì xảy ra dẫn đến việc anh bị quy kết “đấu giá hợp lệ” và anh bị mất tiền đặt cọc nên anh không đồng ý kết quả trúng đấu giá.

Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đấu giá đất giữa anh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu và yêu cầu Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản cùng các cơ quan có liên quan trả lại vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 799.671.000 đồng (Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Bị đơn là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H, nay là Trung tâm D-Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng trong văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đã trình bày:

Thực hiện hợp đồng Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 150/HĐDV ngày 10/02/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm C, tỉnh Thái Bình với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H. Ngày 10/02/2025 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã ban hành Quy chế đấu giá số 151/QCĐG- TrT ngày 10/02/2025 quy định về đấu giá Quyền sử dụng 509,8m² đất ở được chia thành 03 lô tại 02 điểm quy hoạch dân cư thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình. Trong Quy chế đấu giá số 151/QCĐG- TrT ngày 10/02/2025 đã quy định chi tiết những nội dung liên quan tới tài sản đấu giá cụ thể: Tài sản đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá; Thời gian địa điểm xem tài sản đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước; ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; quy định về cách thức ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá; trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu; quy định phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ; quy định về các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước; các tình huống cụ thể tại phiên đấu giá và các vấn đề liên quan khác.

Anh Phạm Văn T đã mua hồ sơ, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá, phiếu trả giá đã được anh Phạm Văn T niêm phong và nộp theo đúng thời gian quy định của Quy chế đấu giá. Hết thời gian

tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã niêm phong hòm phiếu theo đúng quy định. Sau đó Trung tâm tiến hành xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H xác nhận anh Phạm Văn T là người đủ điều kiện tham gia đấu giá lô đất số 01 và lô đất số 02 tại điểm quy hoạch dân cư Trường mầm non C2, thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

Ngày 05/3/2025 Trung tâm tổ chức phiên đấu giá tài sản trên. Tại buổi công bố giá trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên tiến hành các bước theo đúng quy định của pháp luật trước khi mở niêm phong hòm phiếu. Việc anh Phạm Văn T có trình bày với chuyên viên của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H về việc giá trả của mình cho lô đất số 01 và lô đất số 02 là giá trả cho cả lô đất thì phải mở phiếu trả giá ra xem mới xác định được là giá trả cho cả lô đất hay là giá trả cho 1m².

Sau khi mở niêm phong hòm phiếu và bóc phong bì trả giá của khách hàng tham gia đấu giá để công bố kết quả trả giá trước sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham gia đấu giá; đại diện UBND xã A; đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất và Cụm C và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; xem xét phiếu giá hợp lệ, phiếu giá không hợp lệ theo quy định, đấu giá viên xác định phiếu trả giá của anh Phạm Văn T tại lô đất số 01 với giá đã trả là 5.812.050.000 đồng (*Năm tỷ tám trăm mười hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*) và lô đất số 02 với giá đã trả là 5.268.650.000 đồng (*Năm tỷ hai trăm sáu tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*) là giá trả cao nhất cho 1m² quyền sử dụng đất tại lô đất số 01 và lô đất số 02.

Sau khi nghe đấu giá viên công bố giá trả cao nhất anh Phạm Văn T đã xin phát biểu ý kiến và trình bày rằng do mình sơ suất, kém hiểu biết nên đã trả giá cho cả lô đất. Tuy nhiên căn cứ vào Phiếu trả giá của anh Phạm Văn T đối chiếu với quy định về phiếu giá hợp lệ và phiếu giá không hợp lệ được quy định tại Điều 13 Quy chế đấu giá số 151/QCĐG- TrT ngày 10/02/2025 của Trung tâm thì không có căn cứ nào để cho rằng đây là Phiếu giá trả giá cho cả lô đất ở cả hai lô đất trên. Đấu giá viên đối chiếu các trường hợp thuộc diện không hợp lệ khác đã được quy định trong khoản 2 Điều 13 của Quy chế đấu giá số 151/QCĐG- TrT ngày 10/02/2025 của Trung tâm thì cũng không có bất cứ điểm nào để cho rằng 02 phiếu trả giá của anh T là phiếu không hợp lệ. Hai phiếu trả giá của anh Phạm Văn T đã ghi đầy đủ, đúng các thông tin theo quy định và ghi rõ “Tôi trả giá cho 1m² quyền sử dụng đất ở là:” với số tiền trả bằng số và bằng chữ rõ ràng và khớp nhau; có chữ ký và ghi tên rõ ràng.

Do vậy, phiếu trả giá của anh T tại vị trí hai lô đất trên là phiếu giá hợp lệ; anh Phạm Văn T là người có giá trả cao nhất và trúng đấu giá 2 lô đất trên là

đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản (*Căn cứ Điểm e Khoản 2 Điều 43 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản*).

Việc anh Phạm Văn T từ chối ký biên bản trúng đấu giá được coi là không chấp nhận mua tài sản theo khoản 3 Điều 44 và theo điểm c khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản thì anh không được nhận lại tiền đặt trước của hai lô đất trên. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục đấu giá tài sản. Đấu giá viên đã điều hành phiên đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

Về việc anh Phạm Văn T cho rằng đã thông báo với đấu giá viên về việc trả giá nhằm của mình trước giờ tổ chức phiên đấu giá mà đấu giá viên đã không lập biên bản ghi nhận lại sự việc ghi nhằm phiếu giá của anh Phạm Văn T thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nguyên tắc đấu giá tài sản của Luật đấu giá tài sản 2016 “*Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan*”; căn cứ Khoản 1 Khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 về Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước “*Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó*”. Như vậy, Luật đấu giá đã quy định rõ khi người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ; nộp phiếu trả giá bằng ý chí của mình, tự niêm phong phiếu trả giá bỏ vào thùng phiếu của tổ chức đấu giá; nộp tiền đặt trước theo đúng quy định. Hết thời gian tiếp nhận phiếu trả giá hòm phiếu đã được tổ chức đấu giá niêm phong theo đúng quy định của pháp luật, thì không một cá nhân hay tổ chức nào cụ thể là người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá hay đấu giá viên được phép bằng ý chí chủ quan của mình tác động vào thùng phiếu để bỏ phiếu giá của người tham gia đấu giá ra ngoài và để cho khách hàng nhận lại tiền đặt trước, việc người tham gia đấu giá trả giá nhằm hay không nhằm chỉ có thể căn cứ vào Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá để xác định. Đồng thời tại Điểm d Khoản 2 điều 43 Luật đấu giá tài sản quy định tại cuộc đấu giá “*Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá....*”. Như vậy Luật đấu giá chỉ cho phép một trường hợp duy nhất đấu giá viên không bóc phong bì nếu người tham gia đấu giá vắng mặt và đồng thời Luật đấu giá cũng không có bất cứ điều khoản nào khác cho phép đấu giá viên bỏ phong bì trả giá của người tham gia đấu ra

ngoài phiên đấu giá với căn cứ là người tham gia đấu giá báo rằng “tôi trả giá nhầm”.

Trên cơ sở các nội dung đã nêu ở trên thì việc đấu giá viên công bố anh Phạm Văn T là người trúng đấu giá là đúng quy định pháp luật. Việc anh Phạm Văn T không ký biên bản được coi là từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước là đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Căn cứ vào kết quả của Phiên đấu giá ngày 05/3/2025 với tổng số lô đất đấu giá là 03 lô, đấu giá thành 01 lô, đấu giá không thành 02 lô. Ngày 12/03/2025 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã chuyển số tiền đặt trước của 02 lô đất đấu giá không thành là 799.671.000 đồng (*B trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng*) vào tài khoản 3406201002030 của Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm C, tỉnh Thái Bình theo đúng quy định.

Ngày 08/5/2025 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q tỉnh Thái Bình đã ký Biên bản nghiệm thu thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 150/HDDV ngày 10/02/2025. Với tỷ lệ đấu giá thành 10,89%, Trung tâm dịch vụ đấu giá đã thu giá dịch vụ đấu giá là 2.395.800 đồng (*Hai triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm đồng*). Trung tâm xác định việc ông T từ chối kết quả trúng đấu giá thì Trung tâm không có thiệt hại gì về tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Q- Trung tâm phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên do ông Nguyễn Ngọc N1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhận được công văn chỉ đạo số 23/UBND-BTCD ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Q, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q đã đề nghị Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc đấu giá 03 lô đất (tổng diện tích 509,8m²) tại 02 vị trí quy hoạch dân cư thôn V, xã A, huyện Q do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương tổ chức vào ngày 05 tháng 02 năm 2025 đã được ký kết.

Trên cơ sở hồ sơ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H cung cấp, sau khi kiểm tra, rà soát, xác minh về quy trình, trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã thực hiện đầy đủ đúng theo quy định, cụ thể là:

- Ban hành quy chế đấu giá số 151/QCĐG-TrT ngày 10/02/2025 đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.
- Thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng: Đài phát thanh xã A, Đ huyện Q, Đài truyền hình tỉnh T.
- Đăng tải thông báo đấu giá tài sản và quy chế đấu giá số 151/QCĐG-TrT ngày 10/02/2025 trên cổng Đấu giá tài sản Quốc gia (ngày 14/02/2025).

- Thực hiện niêm yết Thông báo đấu giá và Quy chế đấu giá tại Ủy ban nhân dân xã A và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H; thực hiện niêm yết Thông báo đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Q (có biên bản xác nhận và hình ảnh lưu hồ sơ).

Căn cứ quy chế đấu giá số 151/QCĐG-TrT ngày 10/02/2025 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H ban hành; trên cơ sở các nội dung, thông tin trong phiếu trả giá cho 02 lô đất (lô số 1 và lô số 2) của anh Phạm Văn T là giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất, cụ thể: lô số 01 mức trả giá cho 01m² quyền sử dụng đất là: 5.812.050.000 đồng (*Năm tỷ tám trăm mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) và lô số 02 mức trả giá cho 01m² quyền sử dụng đất là: 5.268.650.000 đồng (*Năm tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*). Đồng thời không có căn cứ nào để chứng minh mức trả cho lô số 01 và lô số 02 của anh Phạm Văn T là trả giá cho cả lô đất.

Trước khi mở phiên đấu giá thì anh Phạm Văn T có báo cáo với Ủy ban nhân dân xã A và Đấu giá viên được giao điều hành phiên đấu giá về việc giá trả là cho cả lô đất của lô số 01 và lô số 02 mà anh Phạm Văn T đã tham gia đấu giá nhưng phải mở phiếu trả giá ra để xem mới xác định được là giá trả cho cả lô đất hay trả cho 01m² quyền sử dụng đất. Tại cuộc đấu giá, sau khi kiểm tra phiếu trả giá cho 02 lô đất của anh Phạm Văn T, đấu giá viên xác định 02 phiếu trả giá cho 02 lô đất của anh Phạm Văn T là hợp lệ và đã công bố anh Phạm Văn T là người trúng đấu giá lô số 01 và lô số 02 nhưng anh Phạm Văn T đã từ chối ký biên bản trúng đấu giá.

Thù lao dịch vụ đấu giá, thu tiền đơn của người tham gia đấu giá, pháp luật quy định trách nhiệm tổ chức thực hiện và thanh quyết toán thuộc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản sở Tư pháp tỉnh Hải Dương. Số tiền đặt trước đấu giá không thành: 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản sở Tư pháp tỉnh Hải Dương đã nộp trả Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Q và Trung tâm triển quỹ đất đã nộp số tiền trên vào ngân sách nhà nước ngày 04/04/2025. Trung tâm Phát triển quỹ đất xác định việc anh T từ chối kết quả trúng đấu giá thì Trung tâm không có thiệt hại gì về tài sản. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm cho các bên liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Mai Thanh H trình bày:
Chị nhất trí với toàn bộ ý kiến trình bày của chồng chị là anh T tại Tòa án, chị không bổ sung ý kiến gì.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thái Bình (đã chấm dứt hoạt động) là Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng

Yên trong văn bản gửi Tòa án đã trình bày: đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân, tổ chức có liên quan trong vụ án.

Trước đó, Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thái Bình trong văn bản số 650/UBND-BTCD ngày 05/6/2025 gửi Tòa án đã trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Q ủy quyền cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q lựa chọn, ký kết hợp đồng với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Q ngày 10/02/2025 về trình tự, thủ tục, kết quả phiên đấu giá ngày 05/3/2025 đối với 02 lô đất tại thôn V, xã A. Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của các bên có liên quan.

Người làm chứng là bà Phí Thị Hồng C1 trình bày: Ngày 05/3/2025 được sự phân công của Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H, bà là đấu giá viên điều hành trực tiếp Phiên đấu giá quyền sử dụng 509,8m² đất ở được chia thành 03 lô tại 02 điểm quy hoạch dân cư thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình. Với tư cách là đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản là 03 lô đất trên, bà đã điều hành phiên đấu đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp được quy định tại Điều 43 Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản (*diễn biến của phiên đấu giá được ghi nhận chi tiết trong Biên bản đấu giá ngày 05/03/2025 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H*).

Việc anh Phạm Văn T cho rằng trước phiên đấu giá diễn ra anh đã báo với bà và các cán bộ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tỉnh H phải lập biên bản ghi nhận việc này để anh không phải tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước. Căn cứ khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước quy định “*Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó*”

Như vậy, luật đã quy định rõ người tham gia đấu giá khi đã đăng ký tham gia đấu giá thông qua nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước theo đúng quy định của Quy chế cuộc đấu giá thì chỉ có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp nêu trên. Không có điều khoản nào quy định người tham gia đấu giá báo rằng “tôi trả giá nhầm” mà tổ chức đấu giá cho người tham gia đấu giá đó ra khỏi danh sách người đủ điều kiện đấu giá và được nhận lại

tiền đặt trước. Việc anh Phạm Văn T cho rằng anh đã báo với đấu giá viên về việc anh đã trả giá nhằm thì tại Phiên đấu giá thì đấu giá viên phải bỏ phiếu của anh T ra mà không công bố, việc này tại điểm d khoản 2 điều 43 Luật đấu giá tài sản quy định tại cuộc đấu giá, đấu giá viên phải “*Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá*”.

Vậy, tại phiên đấu giá việc đấu giá viên bóc phong bì trả giá và công bố giá trả của anh Phạm Văn T cho 02 lô đất là đúng quy định. Phiếu trả giá là căn cứ xác định cho việc anh Phạm Văn T có trả giá nhằm hay không. Sau khi xem xét các thông tin được ghi trong phiếu trả giá của anh Phạm Văn T đối chiếu với các quy định về Phiếu giá hợp lệ và Phiếu giá không hợp lệ được quy định tại Quy chế đấu giá do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H ban hành cho cuộc đấu giá thì Phiếu trả giá của anh Phạm Văn T trả giá cho 02 lô trên không phải phiếu trả nhằm như anh Phạm Văn T đã trình bày.

Từ những quan điểm nêu trên, bà cho rằng việc anh Phạm Văn T cho rằng mình đã báo với cán bộ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H trước giờ Phiên đấu giá diễn ra thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H phải lập biên bản xác nhận và đấu giá viên không công bố phiếu trả giá của anh tại phiên đấu giá là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T2 trong biên bản làm việc với Tòa án đã trình bày: Khoảng 13 giờ ngày 05/3/2025, vợ chồng anh T, chị H có mặt tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình trước thời điểm mở hòm phiếu, đã gặp và trao đổi với đồng chí C1 là Đấu giá viên về việc anh T bỏ nhằm phiếu trả giá đất cho cả 01 lô đất chứ không phải cho 01m² đất. Anh T có hỏi chị C1 có cần viết đơn đề nghị hay lập biên bản không thì chị C1 bảo không cần lập biên bản. Chị C1 có giải thích cho anh T nếu anh bỏ giá theo cả lô thì giá không hợp lệ, anh chị có thể về hoặc ngồi tại phiên đấu giá nhưng không được tham gia ý kiến.

Sau khi mở hòm phiếu và công bố kết quả thì anh T trúng đấu giá 02 lô đất. Anh T đứng lên có ý kiến tại hội nghị về việc anh bỏ nhằm giá 02 lô đất khi đấu giá. Khi Đấu giá viên xin ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình tại thời điểm đấu giá thì Chủ tịch xã A đã có ý kiến: anh T bỏ giá như công bố thì địa phương không thể có đất có giá trị cao như anh T trả giá và nếu anh T trúng đấu giá cũng không thể có tiền để thanh toán giá trị 02 lô đất, đề nghị Trung tâm đấu giá và Trung tâm quỹ đất xem xét việc nhằm lẫn của anh T.

Người làm chứng là ông Bùi Đình T1 trong biên bản làm việc với Tòa án đã trình bày: ông nhất trí với ý kiến trình bày trên của bà Nguyễn Thị T2- công chức địa chính xã A; với tư cách là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình, ông đã phát biểu ý kiến tại Hội nghị đấu giá đề nghị Trung tâm đấu giá tài sản và Trung tâm quỹ đất xem xét lại việc anh T bỏ nhằm giá đất. Bản thân anh T không phải là người thường xuyên đi đấu giá đất. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trường hợp của anh T theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228; Điều 147 Bộ luật tố Tụng dân sự; các Điều 126, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Văn T.

Tuyên bố giao dịch đấu giá quyền sử dụng lô đất số 01 và lô đất số 02 tại điểm quy hoạch dân cư Trường mầm non C2, thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên) vào ngày 05/3/2025 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D- Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng) và anh Phạm Văn T là vô hiệu do nhầm lẫn.

Buộc Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Văn T, chị Mai Thanh Hợp S1 tiền 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng*).

Về án phí: Nguyên đơn là anh T nhận chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cần chấp nhận. Trả lại nguyên đơn anh T số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000736 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 Hưng Yên) sau khi đã đối trừ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên và người làm chứng là ông T1, bà T2 đều có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân

sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là anh Phạm Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đấu giá đất giữa anh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D- Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng) vô hiệu và yêu cầu trả lại vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 799.671.000 đồng. Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất tại xã A, tỉnh Hưng Yên. Như vậy, tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định cụ thể quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch đấu giá quyền sử dụng đất vô hiệu”. Thời điểm thụ lý vụ án đã xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản” là chưa cụ thể nên Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định lại cho phù hợp. Do đó, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8- Hưng Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại điều 132 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự là 02 năm kể từ ngày người bị nhầm lẫn biết giao dịch được xác lập do nhầm lẫn. Ngày 04/3/2025 anh T phát hiện mình bị nhầm lẫn trong giao dịch đấu giá quyền sử dụng đất và ngày 12/5/2025 anh T khởi kiện đến Tòa án là trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- **Về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản:** thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 150/HĐDV ngày 10/02/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm C, tỉnh Thái Bình với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H. Ngày 10/02/2025 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã ban hành Quy chế đấu giá số 151/QCĐG- TrT ngày 10/02/2025 quy định về đấu giá Quyền sử dụng 509,8m² đất ở được chia thành 03 lô tại 02 điểm quy hoạch dân cư thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình. Anh Phạm Văn T đã mua hồ sơ, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá, phiếu trả giá đã được anh Phạm Văn T niêm phong và nộp theo đúng thời gian quy định của Quy chế đấu giá. Hết thời gian tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã niêm phong hòm phiếu theo đúng quy định. Sau đó Trung tâm tiến hành xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 05/3/2025 Trung tâm đã tổ chức phiên đấu giá tài sản trên. Tại buổi công bố giá trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên tiến hành các bước theo đúng quy định của pháp luật trước khi mở niêm phong hòm phiếu. Như vậy Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016

- **Về việc trả giá đất của anh T:** anh T đã điền đầy đủ thông tin trong Phiếu trả giá theo quy định. Tuy nhiên, sau khi phát hiện nhầm lẫn trong việc ghi trả giá đất theo cả lô trong phiếu trả giá, anh T đã báo cáo trực tiếp với chính quyền địa phương và Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Sự việc này đã được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Đấu giá viên, Trung tâm phát triển quỹ đất và những người làm chứng đều xác nhận. Tuy nhiên, sau khi anh T có ý kiến về việc nhầm lẫn, Đấu giá viên cho rằng phiếu trả giá như anh T báo cáo như thế sẽ là phiếu không hợp lệ nên vẫn tiến hành mở hòm phiếu và công bố kết quả đấu giá.

Anh T cho rằng anh đã báo với Đấu giá viên về việc anh trả giá nhầm cho cả lô đất thì phải lập biên bản ghi nhận để anh không phải tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước. Tuy nhiên, để xác định sự việc nhầm lẫn của anh T có đúng hay không cần phải mở hòm phiếu để xác định sự nhầm lẫn trong phiếu trả giá đấu cụ thể như thế nào? Việc đấu giá viên vẫn tiếp tục mở hòm phiếu và công bố phiếu đấu là đảm bảo đúng quy định, quy trình phiên đấu giá theo quy định tại điểm đ khoản 2 điều 43 Luật đấu giá tài sản.

Sau khi mở hòm phiếu, xem xét phiếu giá hợp lệ, phiếu giá không hợp lệ theo quy định, đấu giá viên xác định phiếu trả giá của anh Phạm Văn T tại lô đất số 01 với giá đã trả là 5.812.050.000 đồng (*Năm tỷ tám trăm mười hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*) và lô đất số 02 với giá đã trả là 5.268.650.000 đồng (*Năm tỷ hai trăm sáu tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng chẵn*) là giá trả cao nhất cho 1m² quyền sử dụng đất tại lô đất số 01 và lô số 02.

Đánh giá phiếu trả giá lô đất số 01 và lô số 02 nêu trên của anh T, thì thấy: Anh T đã viết đúng theo nội dung trong phiếu trả giá. Tuy nhiên, anh T có sự nhầm lẫn do không đọc, xem xét kỹ dòng chữ phía trên dòng ghi số tiền trả giá là “Tôi trả giá cho quyền sử dụng 1m² đất ở như sau:” mà nhầm lẫn viết giá đấu trả giá cho cả lô đất. Ngoài ra, phía trên dòng chữ “Tôi trả giá cho quyền sử dụng 1m² đất ở như sau:” thể hiện khung hình bên trong có từ in to đậm “Lô:01” và phần trả giá có từ “...lô đất đấu giá...” cũng có thể gây nhầm lẫn. Kết quả xác minh tại địa phương cũng như ý kiến của người làm chứng xác định việc trả giá đấu như anh T thì tại địa phương không thể có đất có giá trị cao như anh T trả; nếu anh T trúng cũng không thể có tiền để thanh toán giá trị 02 lô đất. Đồng thời, đánh giá phiếu trả giá đất của anh T quá cao so với thực tế trong khi so với người trúng đấu giá lô đất thứ 03 cùng phiên đấu giá chỉ có giá là 3.399.999 đồng/01m².

Như vậy, có căn cứ xác định anh T đã có sự nhầm lẫn khi bỏ phiếu trả giá đất. Bản thân anh T là lao động tự do, kinh nghiệm, kiến thức tham gia đấu giá đất còn hạn chế, không phải người đầu cơ, buôn bán đất mà mục đích đấu giá đất để ở, không có ý tạo kịch bản cố tình gây sai sót để hủy cọc, thổi giá tạo

sống thị trường đất đai để trục lợi. Với số tiền đặt cọc 799.671.000 đồng là quá lớn đối với gia đình anh nên anh không thể có hành vi cố ý làm sai để mất tiền cọc. Trong khi đó, việc trả giá nhầm lẫn chưa gây thiệt hại cho Nhà nước vì thửa đất sẽ được đấu giá lại theo quy định trong trường hợp kết quả đấu giá không thành công.

Từ những phân tích trên, để đảm bảo quyền vào lợi ích hợp pháp của anh T, cần tuyên bố giao dịch đấu giá quyền sử dụng lô đất số 01 và lô đất số 02 tại điểm quy hoạch dân cư Trường mầm non C2, thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên) vào ngày 05/3/2025 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D- Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng) và anh Phạm Văn T là vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự.

- **Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:** theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...” Đánh giá nguyên nhân dẫn đến giao dịch vô hiệu là do lỗi nhầm lẫn của anh Phạm Văn T. Tuy nhiên lỗi do nhầm lẫn của anh T chưa gây thiệt hại về tài sản nên không ai có yêu cầu giải quyết về hậu quả của giao dịch vô hiệu cũng như không ai có yêu cầu bồi thường thiệt hại; cần buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

Anh T yêu cầu Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản cùng các cơ quan có liên quan trả lại vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*). Ngày 12/03/2025 Trung tâm D đã chuyển số tiền đặt trước của 02 lô đất đấu giá không thành của anh T là 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*) vào tài khoản 3406201002030 của Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm C, tỉnh Thái Bình. Ngày 04/04/2025 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Q đã nộp số tiền trên vào ngân sách nhà nước. Tại văn bản số 09/PGD6-KTNN ngày 11/7/2025 của Phòng G- Kho bạc nhà nước khu vực IV, tỉnh Hưng Yên đã xác nhận khoản thu trên đã nộp vào thu ngân sách nhà nước, do cơ quan quản lý thu là Phòng tài chính- Kế hoạch huyện Q, tỉnh Thái Bình.

Như vậy, khoản thu trên đã nộp vào ngân sách nhà nước huyện Q, tỉnh Thái Bình và xác định người có nghĩa vụ hoàn trả anh T, chị Hợp số tiền đặt cọc trên là Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thái Bình; người kế thừa quyền, nghĩa vụ

của Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Thái Bình là Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên. Cần buộc Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Văn T, chị Mai Thanh Hợp S1 tiền 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*)

[5] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, cần chấp nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228; Điều 147 Bộ luật tố Tụng dân sự; các Điều 126, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Văn T.

2. Tuyên bố giao dịch đấu giá quyền sử dụng lô đất số 01 và lô đất số 02 tại điểm quy hoạch dân cư Trường mầm non C2, thôn V, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã A, tỉnh Hưng Yên) vào ngày 05/3/2025 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H (nay là Trung tâm D- Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng) và anh Phạm Văn T là vô hiệu do nhầm lẫn.

3. Buộc Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Văn T, chị Mai Thanh Hợp S1 tiền 799.671.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*)

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 án 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Nguyên đơn là anh Phạm Văn T tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đổi trừ số tiền **17.994.000 đồng** (*Mười bảy triệu chín trăm bốn mươi tư nghìn đồng*) anh T nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000736 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 Hưng Yên), hoàn trả lại anh Phạm Văn T số tiền **17.694.000 đồng** (*Mười bảy triệu sáu trăm chín mươi tư nghìn đồng*)

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND khu vực 8, tỉnh Hưng Yên;
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên;
- Phòng THADS khu vực 8 Hưng Yên;
- Lưu HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thế Hùng

