

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 08/2017/DS-GĐT

Ngày 13 tháng 4 năm 2017

V/v hủy kết quả bán đấu giá,
đòi bồi thường thiệt hại và đòi
tài sản là quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Hội đồng giám đốc thẩm gồm có 13 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình – Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:

Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 4 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Hủy kết quả bán đấu giá, đòi bồi thường thiệt hại và đòi tài sản là quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1941;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ngân hàng T

Địa chỉ: quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Lý Đàm Mai L; trú tại phường 3, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 4 năm 2013).

- Ông Đỗ Thanh N; trú tại quận H, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 4 năm 2013).

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

- Bà Ngô Thị V, sinh năm 1958;

Địa chỉ: xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại L;

Địa chỉ: xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại L: Ông Nguyễn Hoàng D trú tại xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 01 năm 2012).

- Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư công trình nâng cấp cải tạo Quốc lộ 22B, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư công trình nâng cấp cải tạo Quốc lộ 22B: Ông Huỳnh Ngọc M (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 7 năm 2013).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/4/2005 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Tháng 4/1996 ông vay Ngân hàng T (viết tắt là Ngân hàng) 100.000.000 đồng, thế chấp 7.700m² đất tại xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Do ông không có tiền trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/HGT ngày 21/8/1997, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh quyết định ông có trách nhiệm trả Ngân hàng gốc và lãi là 136.343.300 đồng. Sau khi có quyết định nêu trên của Tòa án, ông không tự nguyện thi hành nên ngày 13/3/1998 Đội Thi hành án huyện H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện H) tiến hành bán đấu giá phần đất thế chấp nêu trên thông qua Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh. Sau hai lần bán đấu giá thành nhưng người mua đều bỏ cọc và không mua, Đội Thi hành án huyện H giao tài sản cho Ngân hàng tổ chức bán đấu giá. Tại phiên đấu giá ngày 18/6/2002 do Ngân hàng tổ chức thì bà Ngô Thị V trúng với giá 385.000.000 đồng. Ngân hàng thu nợ gốc và lãi ông phải trả là 235.061.000 đồng, chi phí cưỡng chế và chi phí khác là 9.140.000 đồng; còn lại 140.798.000 đồng Ngân hàng bàn giao cho Đội Thi hành án huyện H để dùng toàn bộ tiền này thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông trong các vụ án khác.

Ngày 30/8/2002, Ngân hàng đo và giao cho bà V 7.700m² đất, còn lại giao cho ông 943,6m² đất. Nay ông yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 18/6/2002 của Ngân hàng nêu trên; nếu không hủy giao dịch bán đấu giá thì yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại cho ông.

Bị đơn là Ngân hàng do ông Trương Hồng N đại diện trình bày: Việc tổ chức bán đấu giá được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị V trình bày: Bà mua đấu giá đúng pháp luật. Bà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông V và yêu cầu ông V tháo dỡ nhà, tài sản trên phần đất phía trước mặt tiền đất của bà trúng đấu giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2006/DSST ngày 30/6/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định: *Không chấp nhận yêu cầu của ông V về hủy kết quả bán đấu giá ngày 18/6/2002 và yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại.*

Ngày 02/7/2006, ông V kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 476/2006/DSPT ngày 10/11/2006, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

Tại Quyết định số 632/2009/DS-KN ngày 09/11/2009, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 14/2011/QĐ-GĐT ngày 23/3/2011, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm, Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết giám đốc thẩm đối với vụ án trên, ngày 10/5/2007, bà V có đơn khởi kiện yêu cầu ông V tháo dỡ tài sản để trả 282,8m² đất giáp Quốc lộ 22B (phần đất bà V mua đấu giá) và yêu cầu được nhận 26.122.000 đồng (tiền bồi thường từ việc thu hồi đất làm Quốc lộ 22B). Vụ án đã được xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2009/DS-PT ngày 10/6/2009, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh buộc ông V tháo dỡ nhà, tài sản để trả đất cho bà V; ông V được nhận tiền đền bù đất là 26.122.000 đồng; đồng thời, Ngân hàng hỗ trợ thêm cho ông V 9.703.937 đồng (ông V đã nhận). Sau đó, vụ án này có kháng nghị tái thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý lại, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã nhập 02 vụ án nêu trên để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DS-ST ngày 24/4/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về yêu cầu hủy bỏ việc đấu giá tài sản ngày 18/6/2002 của Ngân hàng T và yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại.

Bà V được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 7.151,6m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện H, tỉnh Ninh (đất có tư cận như quyết định trong Bản án sơ thẩm).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà V; buộc ông V phải di dời toàn bộ tài sản, cây cối và nhà trên phần đất có diện tích 116,1m² thuộc lộ giới quy hoạch quốc lộ 22B tại số 848, tổ 9, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông V phải di dời các tài sản là nhà tắm, cây xanh, hàng rào để giao trả diện tích 172,2m² đất thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện

H, tỉnh Tây Ninh lại cho bà V. Ghi nhận bà V đồng ý hỗ trợ cho ông V số tiền 26.122.500 đồng tiền đền bù, giải tỏa, ông V đã nhận xong.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc định giá và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/5/2013, ông V kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2013/DSPT ngày 30/7/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Bác kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.*

Ngày 11/10/2013, ông V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 82/2016/KN-DS ngày 01/7/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2013/DSPT ngày 30/7/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DSST ngày 24/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm lại với lý do:

- Đội Thi hành án huyện H không đo đạc, kê biên, định giá diện tích đất tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của ông V để giao Ngân hàng đấu giá mà giao toàn bộ diện tích đất của ông V cho Ngân hàng và Ngân hàng đấu giá diện tích đất quá lớn so với nghĩa vụ của ông V phải thanh toán (đấu giá được 385 triệu đồng trong khi nghĩa vụ phải thanh toán chỉ có 235 triệu đồng) là không đúng quy định về thủ tục bán đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 29 Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993.

- Năm 2002, Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản đối với 7.700m² đất của ông V nhưng không tổ chức định giá mà căn cứ vào biên bản định giá ngày 13/3/1998 của Đội Thi hành án huyện H để lấy giá khởi điểm là 300.882.000 đồng là không đúng với quy định tại điểm 4 phần II Thông tư số 02/2002/TTLT-NHNN-BTP ngày 5/2/2002 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Tư pháp hướng dẫn Quyết định 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về thủ tục bán tài sản bảo đảm.

- Ngân hàng không đo đạc đất trước khi đấu giá mà tiến hành bán đấu giá 7.700m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V năm 1995; sau khi bán đấu giá xong mới đo giao cho bà V 7.700m² đất, phần còn lại 943m² đất giao cho ông V là không đúng về thủ tục bán đấu giá theo quy định tại Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tháng 4/1996 ông Nguyễn Văn V thế chấp 7.700m² đất tại xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho Ngân hàng T (viết tắt là Ngân hàng) để vay 100.000.000 đồng. Do ông V không có tiền trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 199/HGT ngày 21/8/1997, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh quyết định buộc ông V có trách nhiệm trả Ngân hàng tiền gốc và lãi là 136.343.300 đồng. Sau khi có quyết định nêu trên của Tòa án, ông V không tự nguyện thi hành nên ngày 13/3/1998 Đội Thi hành án huyện H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện H) tiến hành bán đấu giá phần đất thế chấp nêu trên thông qua Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh. Sau hai lần bán đấu giá thành nhưng người mua đều bỏ cọc và không mua, căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1993 quy định: “... Đối với tài sản không bán được, Chấp hành viên yêu cầu người được thi hành án nhận;...” và theo điểm đ, mục 2, phần IV Thông tư liên ngành số 12/2001/TTLN ngày 26/2/2001 của Bộ Tư pháp và Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định: “Đối với tài sản đã đưa ra bán đấu giá ít nhất 2 lần nhưng không bán được thì cơ quan thi hành án yêu cầu người được thi hành án nhận để thi hành”, Đội Thi hành án huyện H đã giao tài sản cho Ngân hàng và Ngân hàng bán đấu giá là đúng pháp luật.

[2] Trước khi thế chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng, năm 1995 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 7.700m², nhưng theo Biên bản đo đạc ngày 30/6/1999 của Đội Thi hành án huyện H, Phòng Địa chính huyện H và chính quyền địa phương thì thực tế đất của ông V có diện tích 8.767m². Lẽ ra, Đội Thi hành án huyện H phải đo đạc, kê biên, định giá diện tích đất tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của ông V nằm trong phần đất ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, còn phần đất thừa giao lại cho ông V. Tuy nhiên, Đội Thi hành án huyện H không đo đạc, kê biên, định giá diện tích đất tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của ông V mà giao toàn bộ phần đất của ông V cho Ngân hàng để bán đấu giá là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 29 Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993.

[3] Sau khi nhận đất, Ngân hàng không định giá diện tích đất tương ứng với nghĩa vụ trả nợ của ông V để xác định phần đất đấu giá, mà lại đấu giá toàn bộ 7.700m² đất là vượt quá so với nghĩa vụ trả nợ của ông V (đấu giá được 385.000.000 đồng trong khi nghĩa vụ trả nợ chỉ có 235.000.000 đồng). Như vậy, việc đấu giá phần đất vượt quá so với nghĩa vụ trả nợ của ông V là không đúng quy định của Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993. Đồng thời, trước khi bán đấu giá, Ngân hàng không đo đạc để xác định chính xác kích thước phần đất đấu giá, mà chỉ khi đấu giá xong mới đo đạc để giao cho bà V giao 15,7m/16,7m mặt đường cho bà V - người trúng đấu giá; còn trả lại cho ông V 01m mặt đường làm lối đi vào diện tích đất 943m² bên trong là quá hẹp, không đảm bảo quyền lợi cho ông V.

[4] Mặt khác, ngày 18/6/2002, Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản đối với 7.700m² đất của ông V nhưng không tổ chức định giá mà căn cứ vào biên bản định giá ngày 13/3/1998 của Đội Thi hành án huyện H để lấy giá khởi điểm là 300.882.000 đồng. Theo điểm 4 phần II Thông tư số 02/2002/TTLT-NHNN-

BTP ngày 05/02/2002 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Tư pháp hướng dẫn Quyết định 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về thủ tục bán tài sản bảo đảm... quy định: *Hội đồng xử lý tài sản có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây: a) xác định giá khởi điểm để tự bán đấu giá công khai tài sản bảo đảm trên thị trường trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm bán.*

[5] Như vậy, quy định của pháp luật về lấy giá khởi điểm để đấu giá là giá thị trường tại thời điểm bán. Ngân hàng tổ chức bán tài sản ngày 18/6/2002 nhưng không tổ chức định giá mà căn cứ vào biên bản định giá ngày 13/3/1998 của Hội Thi hành án huyện H để lấy giá khởi điểm là 300.882.000 đồng là không đúng pháp luật.

[6] Đối chiếu quy định của điều luật nêu trên thì giao dịch bán đấu giá giữa Ngân hàng với bà V là giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi trúng đấu giá, bà V đã nhận và sử dụng đất ổn định, đã san lấp mặt bằng, cất nhà trên đất này; đồng thời trong giao dịch đấu giá, bà V là người mua ngay tình. Do đó, khi xét xử lại Tòa án cần áp dụng Điều 147- Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết; theo đó, cần công nhận giao dịch bán đấu giá giữa Ngân hàng và bà V, nhưng phải xác định lại giá đất theo giá thị trường tại thời điểm bán đấu giá; trên cơ sở đó xem xét mức độ lỗi của Ngân hàng trong việc không định giá tài sản khi đấu giá theo quy định pháp luật; từ đó buộc Ngân hàng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông V về chênh lệch giá tại thời điểm bán đấu giá phần đất nêu trên và tiền lãi của khoản tiền chênh lệch giá kể từ thời điểm bán đấu giá tài sản cho đến khi xét xử sơ thẩm lại.

[7] Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét toàn diện các chứng cứ, dẫn đến nhận định không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, không buộc Ngân hàng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông V là không đúng với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 82/2016/KN-DS ngày 01/7/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2- Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 237/2013/DSPT ngày 30/7/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DS-ST ngày 24/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

3- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDTC;
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND tỉnh Tây Ninh (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Vụ GDKT II (02b), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN
(đã ký)**

Nguyễn Hòa Bình