

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **03/2020/DS-PT**

Ngày: 17 – 01 – 2020.

V/v “Tranh chấp kết quả bán đấu giá và Hợp đồng MB tài sản bán đấu giá”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Chung

2. Ông Trương Công Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số, về việc “Tranh chấp kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2019/QDDXX-PT ngày 23/12/2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Lương B, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Phan Bội Ch, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *(Có mặt)*.

*** Bị đơn:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *(Đại diện là ông Tô Thành Tr – Chấp hành viên Chi cục THADS thành phố B có mặt nhưng không cung cấp Giấy ủy quyền hợp lệ)*.

Địa chỉ: 29 Hà Huy T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Công ty đấu giá hợp danh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1991 - Chức vụ: Giám đốc - *(Có mặt)*.

Địa chỉ: 173B Hà Huy T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Bà Trịnh Thị V, sinh năm: 1966 - *(Có mặt)*;

2. Ông Hồ Đắc Duy M, sinh năm: 1966 - *(Có mặt)*;

3. Anh Hồ Đắc Hoàng M sinh năm: 1994;

4. Chị Hồ Đắc Yên N, sinh năm: 1999

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Hồ Đắc Duy M - (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Chu Văn A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

HKTT: Nguyễn Xuân Ng, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Phạm Thanh Ph

6. Bà Lương Thị Th

Người đại diện theo ủy quyền là: Bà Phạm Thị Tr - (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Chu Văn A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

7. Bà Đào Thị Ph - (Vắng mặt)

Địa chỉ: Nguyễn Xuân Ng, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

8. Văn phòng Công chứng Đ - (Vắng mặt)

Địa chỉ: Y J, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

9. Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC

Địa chỉ: đường Vũ Tông Ph, phường K, quận T, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn H - Chức vụ: Phụ trách chi nhánh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Địa chỉ: Y M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn - Ông Nguyễn Lương B trình bày:**

Ngày 25/3/2019, tôi có tham gia đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất (viết tắt là QSD đất) theo giấy chứng nhận số BB 778860, đối với diện tích 183.9m² đất thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 53, tại tổ dân phố 7, phường T do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V.

Tôi tham gia đấu giá tài sản là nhằm mục đích mua được tài sản đấu giá để thực hiện việc xây dựng nhà nghỉ cho thuê lưu trú. Kết quả đấu giá thành, tôi là người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đối với tài sản nêu trên và các bên tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/2019/HĐMB-TSDG ngày 25/3/2019 (viết tắt là Hợp đồng 06). Tuy nhiên, sau khi trúng đấu giá, tôi có đề nghị kiểm tra lại thông tin quy hoạch tại UBND phường T, thành phố B. Kết quả Phòng quản lý đô thị thành phố B (viết tắt là Phòng quản lý đô thị) xác định thửa đất - tài sản đấu giá nói trên đang thuộc quy hoạch làm đường nên không được cấp phép xây dựng.

Ngày 08/4/2019, tôi đã làm đơn kiến nghị đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (viết tắt là Chi cục Thi hành án) tạm ngừng nộp tiền theo hợp đồng số 06 để kiểm tra cụ thể nội dung quy hoạch thực tế và hủy kết quả bán đấu giá. Ngày 09/4/2019, Chi cục Thi hành án ban hành Công văn 2509 yêu cầu Phòng Tài nguyên môi trường và Phòng quản lý đô thị cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất

nói trên. Tuy nhiên, đơn đề nghị của tôi không được Chi cục Thi hành án chấp nhận dừng việc nộp tiền.

Đến ngày 03/5/2019, Phòng quản lý đô thị có Công văn số 50/QLĐT-QH trả lời rõ thửa đất nêu trên thuộc đất quy hoạch làm đường, việc cấp giấy phép xây dựng nếu có chỉ có thời hạn và chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng.

Như vậy, bên có tài sản bán đấu giá - Chi cục Thi hành án, bên Công ty thẩm định giá và bên tổ chức bán đấu giá - Công ty đấu giá hợp danh B (viết tắt là Công ty đấu giá) và kể cả Văn phòng Công chứng Đ đã không thực hiện đúng trách nhiệm thu thập, xác minh chính xác thông tin tài sản bán đấu giá. Việc tiến hành thủ tục, trình tự bán đấu giá tài sản của Công ty đấu giá và kết quả bán đấu giá tài sản (kèm theo việc ký hợp đồng 06) là không đảm bảo việc cung cấp minh bạch, đầy đủ thông tin về tài sản được mang ra bán đấu giá. Từ đó làm sai lệch thông tin, giá trị của tài sản bán đấu giá, dẫn đến mục đích tham gia mua bán tài sản bán đấu giá của tôi không thực hiện được và đã xâm phạm, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Trên thực tế cả quá trình tham gia đấu giá thì tôi chỉ được biết thông tin theo thông báo bán đấu giá tài sản và quy chế bán đấu giá tài sản (trong đó không hề thể hiện nội dung quy hoạch). Ngoài ra tôi không được nhận, không được đọc biên bản kê biên tài sản ngày 12/10/2018 hay văn bản, tài liệu nào có thông tin về thửa đất đấu giá đã bị quy hoạch. Việc công ty đấu giá đưa tôi ký vào biên bản xác nhận xem tài sản ngày 15/3/2019 trong đó soạn sẵn nội dung cam kết của tôi và thể hiện có danh mục hồ sơ tài sản là không đúng. Bên cạnh đó, Chi cục Thi hành án cho ký biên bản giao nhận tài sản bán đấu giá thành ngày 08/5/2019 cũng soạn sẵn nội dung cam kết cho tôi, đồng thời khi đó Chi cục Thi hành án đã nhận công văn trả lời của Phòng quản lý đô thị nhưng chỉ sau khi ký biên bản giao tài sản thì mới thông báo nội dung quy hoạch cho tôi biết là cố tình che giấu thông tin.

Do đó tôi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh B tổ chức ngày 25/3/2019 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/2019/HĐMB-TSDG ngày 25/3/2019 vì vô hiệu;

2. Buộc Công ty đấu giá hợp danh B và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trả lại số tiền 3.503.783.000 đồng mà tôi đã nộp khi tham gia đấu giá tài sản. Đồng thời yêu cầu các bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi tính trên số tiền tổng cộng 3.503.783.000 đồng theo mức lãi suất không kỳ hạn mà pháp luật quy định.

3. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B làm thủ tục để cơ quan thuế phải hoàn trả lại cho tôi tiền thuế, lệ phí trước bạ là 17.518.915 đồng;

4. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B làm thủ tục để cơ quan thuế hoàn lại số tiền 70.075.660 đồng để trả lại cho người có tài sản.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy nội dung điều chỉnh biến động sang tên tôi trong GCNQSD đất nói trên theo quy định của pháp luật.

*** Người đại diện bị đơn - Công ty đấu giá hợp danh B trình bày:**

Ngày 10/01/2019, Công ty đấu giá ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 10/2019/HĐ-DVĐG với Chi cục Thi hành án về việc thực hiện đấu giá tài sản là QSD đất của hộ ông M và bà V, địa chỉ tài sản đấu giá tại: Phường T, thành phố B. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Công ty ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 10/2019/QC-ĐGTS và Thông báo về việc đấu giá tài sản số 10/2019/TB-ĐGTS cùng ngày 14/01/2019.

Công ty đấu giá đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016. Tuy nhiên, hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên không có người nào đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Do đó, ngày 19/02/2019, Công ty đấu giá đã có Công văn số 55/2019/BMX về việc không có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản gửi Chi cục Thi hành án để tiếp tục giải quyết theo quy định.

Ngày 25/02/2019, Công ty đấu giá ký Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 27/2019/PLHĐ-DV với Chi cục Thi hành án về việc tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản là QSD đất nói trên của hộ ông M và bà V. Ngày 25/02/2019, Công ty đấu giá ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 27/2019/QC-ĐGTS và Thông báo về việc đấu giá tài sản số 27/2019/TB-ĐGTS. Công ty đấu giá đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể: Niêm yết thông báo về việc đấu giá tài sản tại trụ sở của Công ty đấu giá ngày 26/02/2019; Niêm yết tại trụ sở UBND phường T ngày 26/02/2019; Thông báo công khai về việc đấu giá tài sản trên Báo Pháp luật Việt Nam vào ngày 27/02 và 02/03/2019.

Trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo Thông báo của Công ty có 02 khách hàng đã liên hệ với Công ty mua hồ sơ tham gia đấu giá là ông Nguyễn Lương B và ông Nguyễn Đ. Sau khi tham khảo hồ sơ, khách hàng **đã biết rõ** tình trạng pháp lý tài sản đấu giá nằm trong diện tích đất quy hoạch đường giao thông (quy hoạch 24m) nhưng chưa có quyết định thu hồi và khách hàng đi xem hiện trạng tài sản đấu giá. Hai khách hàng là ông B và ông Đ đã tìm hiểu rõ về tình trạng **pháp lý** của tài sản đấu giá, cam kết chấp nhận mua tài sản theo đúng hiện trạng, chất lượng tài sản và không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến tài sản đấu giá (có biên bản xác nhận xem tài sản của 02 khách hàng ngày 15/3/2019 và 18/3/2019 ký xác nhận).

Việc tổ chức đấu giá tài sản có sự tham gia của 02 khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá là ông B và ông Đ, có sự tham dự chứng kiến của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án - ông Tô Thành Tr, người phải thi hành án là bà V. Sau khi cuộc

đấu giá tài sản kết thúc, khách hàng trúng đấu giá là ông B, Chi cục Thi hành án và Công ty đấu giá tiến hành ký Hợp đồng 06.

Như vậy, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 25/3/2019 và tuyên bố hợp đồng 06 là vô hiệu, buộc Công ty đấu giá và Chi cục Thi hành án trả lại tài sản, Hoàn trả lại các khoản tiền thuế, lệ phí trước bạ (17.518.915 đồng); Tiền thuế thu nhập cá nhân (70.075.660 đồng); Yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 3.503.783.000 đồng theo quy định của pháp luật là hoàn toàn không có căn cứ. Công ty đấu giá đã thực hiện việc đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - Chi cục Thi hành án thành phố B có ý kiến:**

Chi cục Thi hành án tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2018/QĐST-DS ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và Quyết định thi hành án số 2872/QĐ-CCTHADS ngày 02/7/2018 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án đối với người phải thi hành án là bà V.

Quá trình thi hành án: Chấp hành viên lập biên bản về việc kê khai tài sản, thu nhập, điều kiện thi hành án do bà Viễn cung cấp chỉ có 01 tài sản **duy nhất** là nhà và đất tại số 44 Nguyễn Xuân Ng, phường T, thành phố B cấp cho hộ gia đình ông M và bà V để thi hành án. Hộ gia đình ông M và bà V hoàn toàn hợp tác và tự nguyện thi hành án.

Ngày 10/10/2018, chấp hành viên ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình ông M và bà V để thi hành án theo quy định.

Ngày 10/01/2019, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản kê biên với Công ty đấu giá để tiến hành bán đấu giá tài sản kê biên.

Ngày 25/02/2019, chấp hành viên ký phụ lục hợp đồng lần 1 để tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá do không có người đăng ký.

Ngày 25/3/2019, Công ty đấu giá tổ chức bán đấu giá thành tài sản, người mua trúng đấu giá là ông B, giá đấu trúng là 3.503.783.000 đồng.

Ngày 26/4/2019, ông B đã nộp đủ tiền mua tài sản tại Chi cục Thi hành án.

Ngày 08/5/2019, chấp hành viên tiến hành bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Cùng ngày, chấp hành viên ban hành Công văn số 2871/CCTHADS-CHV về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Ngày 21/5/2019, ông B đã nộp thay tiền thuế thu nhập cá nhân đối với tài sản mua trúng đấu giá. Số tiền nộp thuế thu nhập cá nhân là 70.075.660 đồng.

Ngày 23/5/2019, Chi cục Thi hành án đã chi tiền thuế thu nhập cá nhân cho ông B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã làm xong thủ tục

đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 của GCQSD đất cho ông Nguyễn Lương B theo đúng quy định của pháp luật.

Việc ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng 06 là không có cơ sở và không đúng theo quy định của pháp luật, bởi vì:

- Khoản 2 Điều 110 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: *“Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó”*.

- Tại biên bản xác nhận xem tài sản do Công ty bán đấu giá lập ngày 15/3/2019 thì ông B cam kết chấp nhận mua tài sản và không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến tài sản đấu giá.

Vậy, chấp hành viên **Chi cục Thi hành án** dân sự thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương B theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trịnh Thị V, ông Hồ Đắc Duy M, anh Hồ Đắc Hoàng M và chị Hồ Đắc Yến Nh trình bày:**

Ngày 25/3/2019, Công ty bán đấu giá và Chi cục Thi hành án tổ chức bán đấu giá tài sản, bà Viễn là người phải thi hành án. Tài sản bán đấu giá thành là 3.503.783.000 đồng, do ông B là người mua tài sản. Sau đó, Chi cục Thi hành án tiến hành cưỡng chế và bàn giao tài sản vào ngày 08/5/2019. Ngày 13/5/2019, gia đình tôi phải rời khỏi căn nhà trên và vợ chồng tôi cùng ông B có lập biên bản bàn giao nhà, nhận nhà có chữ ký của vợ chồng tôi, ông B để nộp cho thi hành án.

Những vấn đề ông B yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng 06 là không đúng theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, sinh hoạt của hộ gia đình chúng tôi. Hộ gia đình chúng tôi không đồng ý nhận lại nhà.

*** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Thanh Ph, Bà Lương Thị Th trình bày**

Ông B yêu cầu hủy kết quả đấu giá, trả lại tài sản là không có cơ sở, vì: Ông B đã ký nhận biên bản giao nhận tài sản trúng đấu giá, có cơ quan xác nhận; Ông B đã cam đoan chịu trách nhiệm về việc này. Do đó người được thi hành án là ông Ph, bà Th không đồng ý với yêu cầu của ông B.

*** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC trình bày:**

Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC (viết tắt là Công ty thẩm định giá) có biết tài sản thẩm định giá nằm trong quy hoạch theo biên bản kê biên xử lý tài sản ngày 12/1/2018 của Chi cục thi hành án. Việc thừa đất nằm trong quy hoạch đường giao thông nhưng chưa có quyết định thu hồi đất không làm thay đổi kết quả thẩm định giá tài sản. Việc thẩm định giá được tiến hành vào ngày 30/11/2018 và

có biên bản thẩm định hiện trạng, báo cáo thẩm định giá (trong đó có thông tin quy hoạch theo biên bản kê biên tài sản) nhưng Công ty thẩm định không giao cho Chi cục Thi hành án hay Công ty đấu giá; Còn chứng thư thẩm định giá gửi cho Chi cục thi hành án thì lại ghi nhầm là thửa đất không nằm trong khu vực quy hoạch (đúng ra phải ghi là nằm trong khu vực quy hoạch).

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Đ và bà Đào Thị Ph không tham gia tố tụng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 và Quyết định đính chính bản án số 27 ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên xử:

Áp dụng các Điều 123, 127, 131, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 102 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Khoản 2, khoản 4 Điều 9, khoản 3 Điều 33, khoản 4 Điều 72, 73 Luật Đấu giá tài sản;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Lương B.

1. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trả cho ông Nguyễn Lương B số tiền 3.503.783.000 đồng và số tiền lãi phát sinh đối với số tiền 3.503.783.000 đồng theo mức lãi suất không kỳ hạn (0,2%/năm) của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, tính từ ngày 26/4/2019 đến khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trả hết số tiền nói trên cho ông Nguyễn Lương B.

2. Ông Nguyễn Lương B có trách nhiệm **giao lại** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 778860 (đối với diện tích 183.9m², nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 53, tại Tổ dân phố 7, phường T, do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V) cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B để tiếp tục thực hiện việc kê biên xử lý tài sản để thi hành án theo quy định pháp luật.

3. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố B hoàn trả lại cho ông Nguyễn Lương B khoản tiền thuế, lệ phí trước bạ đã nộp là 17.518.915 đồng;

4. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố B hoàn trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B khoản tiền thuế thu nhập cá nhân 70.075.660 đồng (do ông ông Nguyễn Lương B đã nộp thay);

5. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B hủy nội dung điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Lương B tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BB

778860 ngày cấp 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 28/10/2019, bị đơn là Công ty đấu giá hợp danh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đắc Duy M, vợ chồng ông Phạm Thanh Ph – bà Lương Thị Bích Th kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Những người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm như sau:

* *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

* *Về nội dung*:

- Trước khi tiến hành kê biên, xử lý tài sản, Chi cục Thi hành án không xác minh thông tin việc QSD đất đó có bị quy hoạch hay không và có đủ điều kiện để tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án hay không là không đúng thủ tục.

- Chứng thư thẩm định giá và phụ lục kèm theo thể hiện đặc điểm khác của tài sản là “*Không nằm trong khu vực quy hoạch*”. Trong khi đó theo báo cáo thẩm định giá và biên bản thẩm định hiện trạng của Công ty thẩm định giá đều thể hiện thông tin QSD đất nằm trong quy hoạch đường giao thông nhưng khi nhận được chứng thư thẩm định giá thì Chi cục Thi hành án không có ý kiến hay yêu cầu Công ty thẩm định giá làm rõ mà sử dụng kết quả đó để tiến hành ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản dẫn đến sai lệch thông tin ban đầu về giá thị trường của tài sản.

- Quá trình bán đấu giá, Công ty bán đấu giá đã ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản và Thông báo về việc đấu giá tài thể hiện: “*Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị*”; “*Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài*”. Không thể hiện thông tin thửa đất thuộc khu vực quy hoạch. Mặt khác, tại phiên tòa, đại diện Công ty bán đấu giá xác nhận: Công ty không lập “*danh mục hồ sơ tài sản*” như ghi trong biên bản xác nhận xem tài sản mà ông B ký ngày 15/3/2019. Bên cạnh đó, tại biên bản thỏa thuận về việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá ngày 15/3/2019 cũng đã thể hiện rõ ý kiến của ông B: “*Sau khi tham khảo Thông báo, quy chế cuộc đấu giá tài sản của Công ty đấu giá...*”. Do đó có căn cứ xác định thực tế ông B chỉ được tham khảo 02 văn bản là Quy chế và Thông báo về việc đấu giá tài sản mà trong đó không thể hiện đầy đủ thông tin về QSD đất được đấu giá thuộc diện quy hoạch. Như vậy Công ty bán đấu giá đã không thông báo, cung cấp đầy đủ, chính xác những thông tin cần thiết có liên quan đến tài sản đấu giá (đặc biệt là thông tin thể hiện QSD đất bị quy hoạch), làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người mua tài sản đấu giá.

- Ngày 08/4/2019, ông B có đơn kiến nghị gửi Chi cục Thi hành án đề nghị tạm dừng nộp tiền theo hợp đồng 06 để kiểm tra quy hoạch thực tế và nếu có quy hoạch thì đề nghị Chi cục Thi hành án hủy kết quả bán đấu giá, trả lại tiền cho ông B. Sau khi

nhận được công văn trả lời của Phòng quản lý đô thị, Chi cục thi hành án không thông báo, không giải quyết khiếu nại cho ông B cũng là vi phạm quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là có căn cứ. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa lần thứ 2, Đại diện Văn phòng công chứng Đ, Đại diện Công ty thẩm định giá và bà Đào Thị Ph vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 25/3/2019, ông Nguyễn Lương B ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/2019/HĐMB-TSDG với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (Bên có tài sản đấu giá) và Công ty đấu giá hợp danh B (Bên Tổ chức đấu giá tài sản). Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V đã được Chi cục Thi hành án ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên. Tài sản trị giá 3.503.783.000 đồng. Đến ngày 26/4/2019, ông B nộp đủ tiền mua tài sản tại Chi cục Thi hành án. Ngày 08/5/2019, chấp hành viên tiến hành bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Sau khi ông B thực hiện nộp số tiền 70.075.660 đồng thuế thu nhập cá nhân và nộp thuế, lệ phí trước bạ số tiền 17.518.915 đồng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 của GCNQSD đất cho ông B.

Tuy nhiên, ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố kết quả đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản số 06 vô hiệu với lý do quá trình tham gia đấu giá tài sản, ông B không được cung cấp thông tin thửa đất mà ông B mua thuộc khu vực có quy hoạch.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Việc bán đấu giá tài sản:

Khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án cung cấp cho Công ty đấu giá giấy tờ pháp lý của Tài sản bán đấu giá, trong đó chỉ có Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 12/10/2018 có thể hiện thông tin thửa đất bán đấu giá thuộc khu vực quy hoạch (BL148). Tuy nhiên, quá trình tổ chức đấu giá tài sản, Công ty đấu giá tài sản ban hành Thông báo về việc đấu giá tài sản (BL 75) và Quy chế cuộc đấu giá (BL73) cùng ngày 25/02/2019. Thông tin về tài sản đấu giá tại mục “Mục đích sử dụng đất là Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài”, không thể

hiện thông tin thửa đất thuộc khu vực quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố. Tại biên bản xác nhận xem tài sản lập ngày 15/3/2019 (BL 131), thể hiện nội dung: “*Ông Nguyễn Lương B đã được xem kỹ hiện trạng, chất lượng tài sản đấu giá. Hiện trạng, chất lượng tài sản đầy đủ theo đúng miêu tả trên danh mục hồ sơ tài sản đã được Công ty đấu giá cung cấp, ông B cũng đã được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và các tài liệu liên quan đến tài sản*”. Tuy nhiên, biên bản này không thể hiện rõ tài liệu liên quan đến tài sản là tài liệu gì, có thể hiện thông tin thửa đất thuộc khu vực quy hoạch hay không? Trong khi đó, Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản lại không thể hiện thửa đất thuộc quy hoạch. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện Công ty bán đấu giá xác nhận: Công ty sơ xuất không lập “danh mục hồ sơ tài sản” như ghi trong biên bản xác nhận xem tài sản. Như vậy, Biên bản xác nhận xem tài sản được đánh máy sẵn đã không thể hiện đúng thực tế. Tại biên bản thỏa thuận về việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá lập ngày 15/3/2019 (BL94), phân ý kiến của người tham gia đấu giá (ông B) thể hiện: “Sau khi tham khảo Thông báo, quy chế cuộc đấu giá tài sản của Công ty đấu giá”, không thể hiện ông B được tham khảo, được cung cấp văn bản nào khác liên quan đến tài sản đấu giá. Quy chế và Thông báo về việc đấu giá tài sản mà ông B được tham khảo lại không thể hiện đầy đủ thông tin về QSD đất bán đấu giá. Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06 ngày 25/3/2019, cũng không thể hiện đặc điểm thông tin thửa đất thuộc khu vực quy hoạch.

Như vậy, có cơ sở khẳng định khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ông Nguyễn Lương B đã không được cung cấp đầy đủ thông tin về quyền sử dụng đất. Điều này hoàn toàn phù hợp với diễn biến thực tế là sau khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, vào ngày 08/4/2019, ông Nguyễn Lương B có đơn khiếu nại, đề nghị Chi cục Thi hành án tạm dừng nộp tiền, kiểm tra quy hoạch và có Công văn trả lời, nếu có quy hoạch thì đề nghị hủy kết quả đấu giá và trả lại tiền. Ngày 09/4/2019, Chi cục Thi hành án có Công văn số 2509 gửi Phòng quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố B đề nghị cung cấp thông tin theo yêu cầu của ông Nguyễn Lương B. Ngày 03/5/2019, Phòng quản lý đô thị mới cung cấp thông tin: “*Quyền sử dụng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 53 phường T thuộc quy hoạch đất đường giao thông, được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn. Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại trong Giấy phép xây dựng, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế*”. Việc Chi cục Thi hành án và Công ty đấu giá cho rằng trước khi ông B ký hợp đồng mua tài sản đấu giá đã được biết thông tin thửa đất thuộc quy hoạch là mâu thuẫn với nội dung đề nghị cung cấp thông tin tại Công văn số 2509 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án. Sau khi nhận được Công văn trả lời của Phòng quản lý đô thị, Chi cục thi hành án không thông báo cho ông B biết và cũng không xem xét, giải quyết đơn

khieu nại của ông Nguyễn Lương B mà ban hành Công văn số 2871/CCTHADS-CHV ngày 08/5/2019 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương B (BL 115) và tiến hành bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông B vào cùng ngày (BL 117) là chưa xem xét, giải quyết triệt để quyền lợi của ông B.

3.2. Việc thực hiện hợp đồng mua bán:

Tại Mục 11 của quy chế đấu giá tài sản quy định về thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá “Thời hạn thanh toán chậm nhất là vào ngày 08/4/2019... Quá thời hạn nêu trên, nếu người mua trúng không thanh toán đủ số tiền mua tài sản đấu giá, coi như người trúng đấu giá từ chối mua tài sản và số tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Như vậy, việc ông Nguyễn Lương B nộp toàn bộ số tiền mua tài sản đấu giá là không hoàn toàn tự nguyện vì sẽ chịu hậu quả của việc không thanh toán như quy chế đã nêu.

3.3. Về giá trị tài sản:

Tại chứng thư thẩm định giá ngày 04/12/2018 và phụ lục kèm theo thể hiện rõ đặc điểm khác của tài sản là “*Không nằm trong khu vực quy hoạch*”. Trong khi đó theo báo cáo thẩm định giá và biên bản thẩm định hiện trạng của Công ty thẩm định giá thể hiện thông tin QSD đất nằm trong quy hoạch đường giao thông. Như vậy, kết quả thẩm định giá tài sản còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ. Khi nhận được chứng thư thẩm định giá, Chi cục Thi hành án không có ý kiến hay yêu cầu Công ty thẩm định giá làm rõ mà sử dụng kết quả đó để tiến hành ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty bán đấu giá, dẫn đến sai lệch thông tin về giá thị trường của tài sản.

Từ những nhận định trên, xét thấy, quá trình thẩm định giá, bán đấu giá tài sản đã không công khai đầy đủ, chính xác thông tin tài sản bán đấu giá, xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương B, Tuyên bố kết quả bán đấu giá tài sản ngày 25/3/2019 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/2019/HĐMB-TSDG ngày 25/3/2019 vô hiệu là có căn cứ. Mặt khác, Chi cục Thi hành án (bên có tài sản bán đấu giá) cũng không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty bán đấu giá tài sản, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về việc đính chính bản án: Phần nhận định của bản án đã nhận định đầy đủ các vấn đề phải giải quyết trong vụ án, nội dung đính chính trong phần quyết định là phù hợp với nội dung nhận định nên cần chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong quá trình phát hành bản án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty đấu giá hợp danh B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đắc Duy M, ông Phạm Thanh Ph, bà Lương Thị Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 123, 127, 131, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 102 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Khoản 2, khoản 4 Điều 9, khoản 3 Điều 33, khoản 4 Điều 72, 73 Luật Đấu giá tài sản;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Lương B.

1. Tuyên bố kết quả bán đấu giá tài sản ngày 25/3/2019 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 778860 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V, và giao dịch mua bán tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/2019/HĐMB-TSDG ngày 25/3/2019 đã được công chứng ngày 25/3/2019 tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu.

2. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trả cho ông Nguyễn Lương B số tiền 3.503.783.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm lẻ ba triệu bảy trăm tám ba ngàn đồng - do ông B đã nộp để mua tài sản bán đấu giá*) và số tiền lãi phát sinh đối với số tiền 3.503.783.000 đồng theo mức lãi suất không kỳ hạn (0,2%/năm) của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, tính từ ngày 26/4/2019 đến khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trả hết số tiền nói trên cho ông Nguyễn Lương B.

3. Ông Nguyễn Lương B có trách nhiệm giao lại tài sản trên đất (theo biên bản giao, nhận tài sản bán đấu giá thành ngày 08/5/2019) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 778860 (đối với diện tích 183.9m², nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 53, tại Tổ dân phố 7, phường T, do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Lương B) cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B để tiếp tục thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố B hoàn trả lại cho ông Nguyễn Lương B khoản tiền thuế, lệ phí trước bạ đã nộp là 17.518.915 đồng.

5. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố B hoàn trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B khoản tiền thuế thu nhập cá nhân 70.075.660 đồng (do ông Nguyễn Lương B đã nộp thay).

6. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B hủy nội dung điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Lương B tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BB 778860 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

7.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Lương B được nhận lại số tiền tổng cộng 2.789.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0001639 ngày 03/6/2019, số 0001862 và số 0001863 cùng ngày 28/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty đấu giá hợp danh B phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm:

- Công ty đấu giá hợp danh B, ông Hồ Đắc Duy M, ông Phạm Thanh Ph, bà Lương Thị Th mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0005230, 0005236, 0005237, 0005238 cùng ngày 12/11/2019 (đều do bà Trịnh Thị V nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

7.3. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Lương B tự nguyện chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông Nguyễn Lương B đã nộp đủ tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 123 ngày 22/7/2019.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương