TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Bản án số: 379/2023/DS-PT Ngày: 22-6-2023 V/v tranh chấp hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định huỷ bỏ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm trực tuyến vụ án thụ lý số 548/2022/TLPT-DS ngày 14/11/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định huỷ bỏ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1129/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1984; Nơi cư trú: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nam G, sinh năm 1980; Địa chỉ: 5 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố H; Địa chỉ: Đường T, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N, Chức vụ: Phụ trách quản lý điều hành (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: A T, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2020, có mặt).

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

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ; Địa chỉ: Số A, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hữu T2, Chức vụ: Giám đốc (xin vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Đường T, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H, Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2021, xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Duy T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T trình bày:

Vào ngày 28/3/2017 Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H (thành phố H) có thuê Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp tổ chức và điều hành bán đấu giá quyền sử dụng đất tại khu bờ Đông (giai đoạn 2). Ông T mua 03 hồ sơ để đấu giá 03 nền đất số 89, 90, 91 Lô E tại đường V, phường A và đồng thời ông T có đặt cọc số tiền 63.000.000 đồng (03 nền).

Sau khi đấu giá thì ông T trúng đấu 03 nền với số tiền 438.000.000 đồng. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ lập biên bản trúng đấu và quy định trong thời hạn 30 ngày ông T phải nộp đủ số tiền trúng đấu còn lại khi đã trừ tiền đặt cọc.

Nhưng do chờ quá lâu không thấy Ban quản lý dự án vá phát triển quỹ đất thông báo, ông T đến hỏi thì được trả lời vào ngày 17/10/2017 Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất ban hành thông báo số 106/TB-BQLDA, về việc đấu giá quyền sử dụng đất của 05 hộ dân trong đó có hộ của ông vào ngày 28/3/2017 là giá cũ, nên nay căn cứ vào công văn số: 2348/STC-QLG&CS, ngày 05/10/2017 của Sở Tài chính tỉnh Đ nên buộc phải nộp thêm số tiền 53.110.000 đồng x 03 nền = 159.330.000 đồng.

Trong buổi bán đấu giá có Hội đồng tổ chức bán đấu giá và cả Trung tâm bán đấu giá tỉnh Đồng Tháp, bên cạnh đó giá đấu năm 2017 đã được thực hiện thì không thể cho rằng là giá cũ. Đồng thời ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đấu giá theo quy định và không vi phạm hợp đồng, còn với công văn của Sở tài chính thì ban hành sau gần 07 tháng khi đã đấu giá xong.

Ngày 20/11/2017 ông T khởi kiện Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất tại Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự (TP H) và được Tòa án thông báo là UBND thị xã H (TP H) đã có Quyết định thu hồi số 784, ngày 24/5/2017 về việc hủy 02 Quyết định công nhận trúng đấu tại Khu dân cư B (giai đoạn 2), nhưng Quyết định này ông T không biết và không nhận được.

Ngày 05/3/2018 ông T khởi kiện Quyết định nói trên tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sau đó lại chuyển về Tòa án nhân dân thị xã Hồng Ngự. Ngày 24/8/2018 Tòa án mời hai bên đến giải quyết đại diện phía ông T là bà L, đại diện Ban quản lý dự án là ông Lâm Phú D – chức vụ Phó Giám đốc. Cuối cùng hai bên đi đến thống nhất là ông T sẽ trả thêm số tiền cho 03 nền là 159.330.000 đồng.

Như vậy giá mỗi nền là 193.110.000 đồng x 03 nền = 579.330.000 đồng, trừ đi tiền đặt cọc 63.000.000 đồng thì ông T còn phải nộp thêm số tiền 516.330.000 đồng, hai bên thỏa thuận và được lập thành văn bản ngày 24/8/2018, nhưng vẫn không thấy thông báo từ Ủy ban về việc nộp tiền và nhận giấy đất.

Nay ông T yêu cầu Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H (TP H) giao 03 nền nhà số H, 90, 91 lô E10, tại đường V, ông T sẽ nộp thêm số tiền trúng đấu còn lại là 516.330.000 đồng.

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ: Quyết định số 784/QĐ-UBND.NĐ, ngày 24/5/2017 của UBND thị xã H, về việc hủy bỏ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nền nhà tại khu dân cư bờ Đông (giai đoạn 2) phường A và quyết định số 380/QĐ-UBND, ngày 28/3/2018 của UBND thị xã H, về việc điều chỉnh khoản 4, Điều 1 tại Quyết định số 784/QĐ-UBND.NĐ, ngày 24/5/2017 (Điều chỉnh hủy quyết định số 699 ngày 5/5/2017 về việc công nhận kết quả đấu giá của ông Lâm Văn K số nền 89 là của Nguyễn Duy T).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H, ông Nguyễn Quốc T1 trình bày:

Vào ngày 28/3/2017 Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H có thuê Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp tổ chức và điều hành bán đấu giá quyền sử dụng đất tại khu bờ Đông (giai đoạn 2) ông T mua 03 hồ sơ để đấu giá 03 nền đất số 89, 90, 91 Lô E tại đường V, phường A và đồng thời ông T có đặt cọc số tiền 63.000.000 đồng (03 nền).

Sau khi đấu giá thì ông T trúng đấu 03 nền với số tiền 438.000.000 đồng.

Nay ông có ý kiến như sau, mặt dù ông T trúng đấu nhưng theo quy định thì UBND tỉnh Đ có ban hành giá đất cố định 05 năm liên tục, nhưng vào hàng năm thì UB tỉnh vẫn có văn bản điều chỉnh hệ số giá đất cụ thể mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng do cán bộ lập và trình phương án đấu giá quyền sử dụng đất (28/3/2017) không nhân hệ số điều chỉnh nên niêm yết giá khởi đấu thấp hơn giá quy định của UBND tỉnh Đ.

Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố H từng có yêu cầu ông T nộp thêm số tiền chênh lệch để nhận 03 nền, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay UBND thành phố H không có chủ trương cho ông T nộp thêm phần tiền chênh lệch mà ông đã trình bày. Nên ông không thống nhất theo yêu cầu của ông T. Đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Tháp tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông Nguyễn Duy T và Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H là hợp đồng vô hiệu. Bác yêu cầu khởi kiện hủy một phần Quyết định số 784 ngày 24/5/2010 và Quyết định số 380 ngày 28/3/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp, ông Võ Thanh T3 trình bày:

Thực hiện theo hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 11/2017/HĐ-BĐG, ngày 07/3/2017 giữa Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ với Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư B, phường A, thành phố H. Trong số người tham dự đấu giá và trúng đấu giá có ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1984 là người trả giá và trúng đấu giá 03 nền số H lô E, đường V, phường A, ông T đã ký tên vào biên bản bán đấu giá thành ngày 28/3/2017.

Việc chủ tài sản chưa giao tài sản (các nền đất) mà ông T trúng đấu giá, thuộc thẩm quyền của chủ tài sản là Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H, không thuộc thẩm quyền của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp. Trung tâm không có trách nhiệm giao tài sản trúng đấu giá cho người trúng đấu.

Trong quá trình thực hiện quy trình bán đấu giá tài sản (từ việc tiếp nhận hồ sơ, ký hợp đồng đấu giá tài sản, thông báo, niêm yết đến khi tổ chức bán đấu giá thành) Trung tâm thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, ngày 04/3/2010 của Chính Phủ "Về bán đấu giá tài sản".

Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã H (nay thành phố H) có văn bản trình bày ý kiến:

Không thống nhất việc ông Nguyễn Duy T đề nghị tiếp tục thực hiện việc giao 3 nền số 89,90,91, E10 mỗi nền 69,3m^2, đường V, khóm B, phường A, thị xã H và không thống nhất việc nộp tiền tiếp.

Bởi lẽ, các Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá số 699, 700, 701/QĐ- UBND ngày 5/5/2017 của Nguyễn Duy T đã bị hủy bỏ, bởi Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 và quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của UBND thị xã H, nên không còn căn cứ để thực hiện và Thông báo số 106/TB-BQLDA và PTQĐ ngày 17/10/2017 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H đến nay không còn giá trị thực hiện. Do đã giải thích nhiều lần nhưng ông Nguyễn Duy T không hợp tác.

Không thống nhất việc hủy một phần Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 và Quyết định số 380/QĐ-UBND ngay 28/3/2018 của Ủy ban nhân

dân thị xã H trong đó có Quyết định số 699, 700, 701/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của UBND thị xã H.

Vì: Khi cơ quan có chức năng xác định giá khởi điểm làm căn cứ để tổ chức đấu giá là không đúng quy định, trái pháp luật, xác định giá khởi điểm thấp hơn bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định tại Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Đ ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2015-2019) và tại Quyết định số 62/2016/QĐ- UBND tỉnh ngày 21/12/2016 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp (phụ lục số 03). Do đó việc Ủy ban nhân dân thị xã H ra Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 và Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 về việc hủy kết quả trúng đấu giá trong đó có 3 nền của ông Nguyễn Duy T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ khỏan 3, Điều 4, Thông tư số 137/2010/TT ngày 15/09/2010 của Bộ T4 quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản Nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản.

Tại khoản 3, Điều 4 quy định: Đối với tài sản do Nhà nước quy định giá khởi điểm không được thấp hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm.

Căn cứ khoản 1, Điều 433, Bộ luật Dân sự, quy định về giá, phương thức thanh toán:

“Giá, phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Trường hợp pháp luật quy định giá, phương thức thanh toán phải theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thỏa thuận của các bên phải phù hợp với quy định đó”.

Căn cứ Điều 123, Bộ luật Dân sự quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đề nghị: Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Áp dụng Điều 123, Bộ luật dân sự xem xét quyết định tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa anh Nguyễn Duy T với Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H là hợp đồng vô hiệu.

Áp dụng điểm a, khoản 2, Điều 193, Luật Tố tụng hành chính, bác yêu cầu khởi kiện hủy một phần Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 và Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của UBND thị xã H.

Số tiền đã thu của ông Nguyễn Duy T sẽ được hoàn trả theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ Điều 37, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Duy T về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 và quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của UBND thị xã H.

[2] Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 11/2017/HĐ-BĐG ngày 07/3/2017 giữa Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ và 03 (ba) biên bản bán đấu giá tài sản cùng ngày 28/3/2017 đối với 03 nền ông Nguyễn Duy T trúng đấu giá gồm nền số 89, 90 và 91, lô E10, thuộc tờ bản đồ số 42, thửa số 563, 564, mỗi nền diện tích 69,3m^2 tại phường A, thành phố H là giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Buộc Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H nay là thành phố H phải trả cho ông Nguyễn Duy T tiền cọc 63.000.000 đồng và tiền phạt cọc 63.000.000 đồng. Tổng cộng 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

Ngày 10/10/2022, ông Nguyễn Duy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Nam G là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Duy T không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Người đại diện hợp pháp của Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông K. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Nam G: Hai bên tranh chấp với nhau chủ yếu về giá khởi điểm, nhưng bản án sơ thẩm đã không xác định được giá khởi điểm cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 4 của Thông tư số 37/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ T4. Quyết định số 62/2016/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 01/01/2017, nhưng giá khởi điểm bán đấu giá tài sản được xây dựng từ năm 2016. Đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu nêu trên, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, buộc bị đơn phải ra thông báo cho ông T đóng tiền và xác định nghĩa vụ tài chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho ông T.

Ông Nguyễn Quốc T1: Tờ trình số 490 xây dựng giá năm 2016 là chưa nhân với hệ số 1,5. Hệ số này áp dụng từ 01/01/2017, nhưng việc đấu giá tài sản diễn ra vào ngày 28/3/2017 do đó phải áp dụng hệ số này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về nội dung: Việc đấu giá tài sản diễn ra ngày 28/3/2017 nên phải áp dụng hệ số 1,5 theo Quyết định số 62/2016/QĐ-UBND. Do đó, phía nguyên đơ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Việc xây dựng giá khởi điểm 2.020.000 đồng/m^2 là thấp hơn giá khởi điểm quy định (2.700.000 đồng/m^2) là vi phạm pháp luật nên bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc phía bị đơn trả lại tiền cọc, bồi thường số tiền bằng số tiền đã đặt cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy T làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Duy T cho rằng việc ông trúng đấu giá các nền nhà số H, 90, 91 lô E10 là đúng quy định của pháp luật nên khởi kiện yêu cầu Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H (sau đây viết tắt là Ban quản lý) phải giao 03 nền đất nêu trên, đồng thời ông T yêu cầu huỷ một phần Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của UBND thị xã H, về việc huỷ quyết định công nhận kết quả bán đấu giá tài sản và huỷ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của UBND thị xã H về việc điều chỉnh khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 784/QĐ-UBND. Ông T là người trúng đấu giá tài sản, theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về đấu giá tài sản, sau khi cuộc đấu giá thành công thì người có tài sản (là Trung tâm) phải giao tài sản cho người trúng đấu giá. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự và yêu cầu huỷ bỏ văn bản cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Việc tổ chức bán đấu giá tài sản diễn ra vào ngày 28/3/2017 (trước ngày Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có hiệu lực - tức ngày 01/7/2017) nên cần phải áp dụng Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày

04/3/2010 của Chính phủ quy định về đấu giá tài sản và các quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, nhận thấy: Mặc dù giá khởi điểm của 03 lô đất mà ông T trúng đấu giá được xây dựng năm 2016. Tuy nhiên, việc đấu giá 03 lô đất này diễn ra ngày 28/3/2017 tại thời điểm Quyết định số 62/2016/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Đ đang có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm do giá khởi điểm được xây dựng từ năm 2016 nhưng áp dụng Quyết định số 62/2016/QĐ-UBND là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, nhận thấy:

[5.1] Tại Điều 1 của Hợp đồng bán đấu giá ngày 07/3/2017 giữa Ban Q (Gọi tắt là bên A) với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ (Gọi tắt là bên B) quy định:

"*1. Bên A giao cho bên B thực hiện việc bán đấu giá tài sản như sau:*

** Các nền KDC B (GĐ2) phường A:*

...

- Lô E 10; 10 nền (đường V):

+ Nền số: ...89, 90, 9... Diện tích 69,3m^2/nền

Giá khởi điểm: 140.000.000 đồng/nền".

Như vậy, có căn cứ để xác định giá khởi điểm mà Ban quản lý đưa ra đối với 03 lô đất mà ông T trúng đấu giá là 2.020.202 đồng/m^2.

[5.2] Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về đấu giá tài sản quy định về giá khởi điểm như sau:

Điều 23. Xác định giá khởi kiểm của tài sản bán đấu giá

1.

2.

a)

...

đ) Đối với tài sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai".

Và tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 13/2010/TT ngày 15/9/2010 của Bộ T4 quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản Nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản quy định: "*Đối với tài sản do Nhà nước quy định giá khởi điểm không được thấp hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm*".

[5.3] Căn cứ vào Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Đ về ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2015-2019) thì các nền đất mà ông T trúng đấu giá có giá 1.800.000 đồng/m^2 nhân với hệ số điều chỉnh giá theo Quyết định số 62/2016/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Đ, về việc quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp là 1,5 bằng 1.800.000 đồng/m^2 x 1,5 = 2.700.000 đồng/m^2. Do đó, việc Ban quản lý xác định giá khởi điểm là 2.020.202 đồng/m^2 thấp hơn giá quy định vừa nêu 679.798 đồng/m^2, tương đương 47.110.000 đồng/nền là vi phạm các quy định vừa viện dẫn ở trên.

[5.4] Từ những phân tích, viện dẫn ở trên, xét thấy bản án sơ thẩm xác định giao dịch dân sự này là vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và việc UBND thành phố H ban hành Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 hủy kết quả trúng đấu giá tài sản đối với các lô đất mà ông T trúng đấu giá là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5.5] Do giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu nên bản án sơ thẩm buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định B quản lý có lỗi và buộc B quản lý trả lại cho ông T 63.000.000 đồng đặt cọc và phải bồi thường cho ông T 63.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 123, Điều 328 Bộ luật dân sự.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T không cung cấp được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] 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 theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ vào 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,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về đấu giá tài sản quy định về giá khởi điểm;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 4 Thông tư số 13/2010/TT ngày 15/9/2010 của Bộ T4 quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản Nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T, về việc:

Buộc Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố H bàn giao cho ông T các nền số 89, 90 và 91, lô E10, thuộc tờ bản đồ số 42, thửa số 563, 564, mỗi nền diện tích 69,3m^2 tại phường A, thành phố H.

Yêu cầu huỷ một phần Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của UBND thị xã H, về việc huỷ quyết định công nhận kết quả bán đấu giá tài sản và Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của UBND thành phố H, về việc điều chỉnh khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 784/QĐ-UBND.

2. Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 11/2017/HĐ-BĐG ngày 07/3/2017 và 03 (ba) Biên bản bán đấu giá tài sản cùng ngày 28/3/2017, đối với 03 nền số 89, 90 và 91, lô E10, thuộc tờ bản đồ số 42, thửa số 563, 564, mỗi nền diện tích 69,3m^2 tại phường A, thành phố H, giữa Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ vô hiệu.

3. Buộc Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thị xã H (nay là thành phố H) phải trả cho ông Nguyễn Duy T tiền đặt cọc 63.000.000 đồng và tiền phạt cọc 63.000.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 126.000.000 (một trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 14061 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 theo luật định.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Văn Khoa