

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 16/2023/DSST

Ngày 17/02/2023

V/v: Yêu cầu tuyên bố HĐ vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đinh Ngọc Liên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. **Bà Đỗ Thị Sỹ Long**

2. **Ông Nguyễn Trọng Điệp**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình ghi biên bản phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2022/TLDS -ST ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXX – STDS ngày 06 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2023/QĐST-HPT ngày 06/02/2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Đỗ Văn N**, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 5/46B đường C, tổ 19, đường 5/2 H, phường B, thành phố Hải Phòng. Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Việt Trần. Địa chỉ: Phòng B03 tầng 4 tháp 2 tòa nhà Time Tower, số 35 phố L, phường N, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị V- Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần H, bà Nguyễn Thị T (Bà Q có mặt)

Bị đơn: Ngân hàng N; Trụ sở: Số 2 Láng Hạ, phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc. Ủy

quyền cho Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Xuân H (Ông H có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH MTV QL; Địa chỉ: Tầng 8, tầng 9 số 135 đường LQ, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tiến S – Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Minh G (Ông G có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo hợp đồng dịch vụ số 01/CNNHN-AMC ngày 15/02/2016, Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội ủy quyền cho Công ty TNHH MTV QL (Sau đây gọi là AMC) bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 3.727 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 29214, số vào sổ cấp GCN: CH00184, Ủy ban nhân dân huyện Sóc S, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/7/2011 mang tên ông Trịnh Nguyên Ngọc. Thửa đất này được Công ty đấu giá hợp danh Thắng Lợi tổ chức thực hiện bán đấu giá vào ngày 28/04/2021. Ông Đỗ Văn N đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và trúng đấu giá theo Biên bản đấu giá tài sản số 2804/2021/BBĐG ngày 28/4/2021.

Ngày 04/5/2021, ông Đỗ Văn N ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với A – Chi nhánh Nam Hà Nội và AMC, số công chứng 811, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng xong thì phát sinh những vấn đề như sau:

Thứ nhất: Tài sản đấu giá là thửa đất bị sói mòn, sụt lún khoảng 1.237 m², không còn đủ diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.727 m², diện tích đất còn lại 2.490,9 m² (Thông tin đã được ông N thuê Công ty cổ phần xây dựng và đo đạc Bản đồ Chiến Thắng thực hiện đo đạc thực tế) và thông tin tài sản bán đấu giá đã được A chi nhánh Nam Hà Nội nêu tại hồ sơ đấu giá. Trong hồ sơ về quyền sử dụng đất không thể hiện diện tích bị thiếu hụt như trên. Như vậy, A chi nhánh Nam Hà Nội có dấu hiệu của việc lừa dối khách hàng, cung cấp thông tin tài sản đấu giá không đúng sự thật xâm phạm đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của

ông N.

Thứ hai: Thửa đất bán đấu giá là tài sản đang bị tranh chấp, (ông N chưa xác định được thửa đất bán đấu giá đang có tranh chấp với ai, chưa cung cấp được tài liệu cho Tòa án). Ngân hàng không cung cấp thông tin này cho ông N. Khi ông N đến thực địa để thỏa thuận bàn giao tài sản thì bị người khác ngăn cấm, không cho tiếp cận mảnh đất. Đến nay, ông N không thực hiện được các quyền của người mua trúng tài sản đấu giá là nhận bàn giao quyền sử dụng đất, không đạt được mục đích giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Thứ ba: Điều khoản của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mâu thuẫn với quy chế cuộc đấu giá đã được Công ty đấu giá phát hành và buộc phải áp dụng với tất cả các bên. Cụ thể, tại khoản 13.1 Điều 13 quy chế cuộc đấu giá quy định: “...*Phương thức thanh toán: Bên mua tài sản thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng mua, bán tài sản trong 07 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành và ký hợp đồng mua bán tài sản*”.

Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá lập ngày 04.5.2021, khoản 3.1 Điều 3 quy định: “*Bên B phải thanh toán toàn bộ tiền mua tài sản (Sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước) vào tài khoản của bên A trong vòng 07 (Bảy) ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá thành. Quá thời hạn nêu trên, bên B chậm thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì được coi là từ chối mua tài sản, khoản đặt trước sẽ không được trả lại.*”

Tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ông N đã đọc và ký và điểm chỉ vào Hợp đồng. Ngay sau đó Ông N mới biết: Căn cứ vào Quy định tại Quy chế đặt cọc đấu giá, ông N có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền mua tài sản kể từ ngày đấu giá thành và ký hợp đồng mua bán tài sản. Trong khi đó, tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quy định thời hạn thanh toán trong vòng 07 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá ngày 28/4/2021. Ngày 06/5/2021, ông N đã có đơn khiếu nại gửi cho phía bị đơn và người liên quan về nội dung tranh chấp vụ án. Ngày 09/6/2021, Công ty Luật TNHH Việt Trần là đại diện theo ủy quyền của ông N có Công văn gửi cho phía bị đơn và người liên quan theo đường bưu điện. Trước khi ký Hợp đồng, ông N đã đặt trước số tiền 161.785.000 đồng.

Sau khi phát hiện ra những vi phạm trên của A Chi nhánh Nam Hà Nội và

AMC, ông N đã có văn bản, ý kiến và nỗ lực tìm phương án giải quyết với hai đơn vị trên về những vấn đề nêu trên, nhưng không được hợp tác, quyền lợi của ông N không được đảm bảo.

AMC đã không cung cấp đúng, đầy đủ thông tin, tài sản khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông N, có dấu hiệu lừa dối khi ký hợp đồng, dẫn đến ông N không được cung cấp đúng, đủ thông tin về tài sản. Do vậy, theo điều 127 BLDS 2015, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá lập ngày 04/5/2021 vô hiệu do lừa dối. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS 2015: “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”.

Ông Đỗ Văn N đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ký ngày 04/5/2021 giữa ông Đỗ Văn N với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội, Công ty TNHH MTV QL, số công chứng 811, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa vô hiệu theo Điều 127 BLDS 2015.

Buộc Ngân hàng N A phải hoàn trả lại ông Đỗ Văn N số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng.

*** Đại diện ủy quyền của bị đơn Ngân hàng N - ông Bùi Xuân Hiếu trình bày:**

Ngân hàng không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ.

Nguyên đơn đang trình bày tài sản đấu giá là thửa đất bị sới mòn, sạt lở khoảng 1.237 m², không còn đủ diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.727 m², diện tích đất còn lại 2.490,9 m² thì bị đơn có ý kiến: Tài sản bán đấu giá đã được ghi rõ trong quy chế cuộc đấu giá (Tại Điều 14.1 nêu rõ tài sản có sao bán vậy, Ngân hàng không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng và các rủi ro tiềm ẩn ...) Trước khi tham gia đấu giá, khách hàng tham gia đấu giá đã có 02 ngày đi xem tài sản (Ngày 22 và 23/4/2021), ông N đã đi khảo sát thửa đất, được biết hiện trạng thửa đất và vẫn đồng ý tham gia đấu giá, ký hợp đồng mua bán đấu giá. Điều đó khẳng định ông Đỗ Văn N đã chấp nhận tham gia đấu giá và mua tài sản theo

nguyên trạng. Tại thời điểm mua bán đấu giá thì tài sản bán đấu giá không có bất cứ một tranh chấp nào.

Điều khoản của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không mâu thuẫn với Quy chế cuộc đấu giá vì trong Quy chế đấu giá quy định người trúng đấu giá phải thanh toán trong 07 ngày làm việc (Bên trúng đấu giá có thể thanh toán bất cứ ngày nào mà không được vượt quá ngày làm việc thứ 07). Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá: các bên thống nhất trong 07 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, bên trúng đấu giá phải thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Có nghĩa là ngày thanh toán không vượt quá ngày 05/05/2021. Ngân hàng và ông N cùng mong muốn kết thúc sớm trong 07 ngày. Tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ông N đã ghi rõ “Tôi đã đọc và đồng ý”, ông N đã kí, ghi rõ họ và tên, có dấu vân tay diêm chỉ, có kí nháy vào từng trang của Hợp đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa. Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N .

Ngân hàng không đồng ý hoàn trả lại ông Đỗ Văn N số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng vì Hợp đồng đã làm đúng quy định của pháp luật và đã quá thời hạn thanh toán nhưng ông N đã vi phạm Hợp đồng nên ông N sẽ không được nhận lại số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng. Ngân hàng đã làm đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV QL do ông Lê Minh G trình bày. Người liên quan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có ý kiến giống bị đơn vì kể từ khi ký hợp đồng mua bán đến nay đã quá lâu (Thời điểm ký là từ ngày 04/5/2021), bên Nguyên đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán của hợp đồng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người có tài sản. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án. Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án. Trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N đối với Ngân hàng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu về việc buộc Ngân hàng N phải hoàn trả lại ông Đỗ Văn N số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng.

Về án phí: Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời khai của các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Đơn khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đúng theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về nội dung: Ông N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ký ngày 04/5/2021 giữa ông Đỗ Văn N với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội, Công ty TNHH MTV QL, số công chứng 811, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa vô hiệu theo Điều 127 BLDS 2015 do Tài sản đấu giá là thửa đất bị sới mòn, sạt lở khoảng 1.237 m², không còn đủ diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.727 m², diện tích đất còn lại 2.490,9 m²; Thửa đất bán đấu giá là tài sản đang bị tranh chấp; Điều khoản của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mâu thuẫn với quy chế cuộc đấu giá; ông N đề nghị Ngân hàng N A phải hoàn trả lại ông Đỗ Văn N số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 04/5/2021 giữa ông Đỗ Văn N với A Chi nhánh Nam Hà Nội và AMC được lập thành văn bản, Hợp đồng đã

được công chứng số công chứng 811, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa. Tài sản bán đấu giá đã được ghi rõ trong quy chế cuộc đấu giá (Tại Điều 14.1 nêu rõ tài sản có sao bán vậy, Ngân hàng không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng và các rủi ro tiềm ẩn ...) ông N đã ghi rõ trong hợp đồng “Tôi đã đọc và đồng ý”, ông N đã kí, ghi rõ họ và tên, có dấu vân tay điểm chỉ, có kí nháy vào từng trang của Hợp đồng. Trước khi tham gia đấu giá, ông N đã có 02 ngày đi xem tài sản là ngày 22 và 23/4/2021, sau 02 ngày ông N không có ý kiến gì và vẫn tham gia đấu giá. Ông N đã đi khảo sát thửa đất, được biết hiện trạng thửa đất và vẫn đồng ý tham gia đấu giá, ký hợp đồng mua bán đấu giá. Điều đó cho thấy ông Đỗ Văn N đã chấp nhận tham gia đấu giá và mua tài sản theo nguyên trạng. Ông N cho rằng thửa đất bán đấu giá là tài sản đang bị tranh chấp nhưng ông N không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất đang có tranh chấp. Ngày 19/12/2022, Tòa án đã xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Bắc S thì UBND xã Bắc S xác nhận thửa đất trên hiện tại không có tranh chấp.

Ông N cho rằng Điều khoản của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mâu thuẫn với Quy chế cuộc đấu giá vì trong Quy chế đấu giá quy định người trúng đấu giá phải thanh toán trong 07 ngày làm việc (Bên trúng đấu giá có thể thanh toán bất cứ ngày nào mà không được vượt quá ngày làm việc thứ 07). Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá: các bên thống nhất trong 07 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, bên trúng đấu giá phải thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Ngày thanh toán không vượt quá ngày 05/05/2021.

Xét thấy, Tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, các bên thống nhất trong 07 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, bên trúng đấu giá phải thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Ngày thanh toán không vượt quá ngày 05/05/2021. Ông N đã ghi rõ trong hợp đồng “Tôi đã đọc và đồng ý”, ông N đã kí, ghi rõ họ và tên, có dấu vân tay điểm chỉ, có kí nháy vào từng trang của Hợp đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Vinh Hoa. Sau ngày 05/05/2021, ông N không thanh toán tiền. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông N về việc buộc Ngân hàng phải trả lại ông N số tiền đặt trước 161.785.000 đồng. Tại Điều 5.2 của Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có ghi: Quyền và trách nhiệm của bên B: Không được nhận lại khoản tiền đặt trước

trong trường hợp vi phạm các nội dung quy định tại quy chế bán đấu giá và các nội dung quy định tại hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Ngày ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là ngày 04/5/2021, sau 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, hết thời hạn quy định trong hợp đồng, ông N không thực hiện việc thanh toán tiền mua tài sản là vi phạm hợp đồng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N về việc buộc Ngân hàng phải trả lại ông N số tiền đặt trước 161.785.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4].Về án phí: Ông Đỗ Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng do ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông N được miễn nộp tiền án phí. Ông N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.344.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0002824 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[5].Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 235; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015;

- 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N đối với Ngân hàng N về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N đối với Ngân hàng N về việc buộc Ngân hàng N phải hoàn trả lại ông Đỗ Văn N số tiền đặt trước là 161.785.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Đỗ Văn N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.344.000 (Bốn triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng tại biên lai số 0002824 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THA DS quận Ba Đình;
- TAND TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

Đinh Ngọc Liên