

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 77/2020/DS-PT

Ngày: 16/6 /2020

V/v: “*Tr/c y/c tuyên bố vô hiệu*

và hủy hợp đồng mua bán

tài sản đấu giá, đòi lại tài sản ”

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

- T3 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Vĩnh Yên.**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm T3 Dương.**

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Ngọc Tú** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông **Phùng Đ2 Nam**
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đòi lại tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 61 /2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Ông **Đỗ Văn M**, sinh năm 1964

2/Bà **Đỗ Thị Ngọc B**, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số A2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ liên hệ: Số A4, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M và bà B: Bà **Dương Tú D**, 1979
(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/4/2019).

Địa chỉ: Số A6, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà B: Luật sư **Nguyễn Trọng T1** - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số A5, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Bi đơn:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Đ

Địa chỉ: Số A9phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thiên T**, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn M Nhất L1, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 13/03/2017)

Địa chỉ: Số A8, phường B2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Địa chỉ: Số A10, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Chi cục trưởng: Bà Lê Thị Mạnh H1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn L2, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: A1, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 6/5/2020).

2/Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1974

Bà Trịnh Ngọc H2, sinh năm 1981

Địa chỉ: 133/7, Kp4, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Bà H2 ủy quyền cho ông Q1 đại diện giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q1: Luật sư Phan Thiên

Q3.

Địa chỉ: 72, Nguyễn Ái Quốc, KP3, phường T2, thành phố B tỉnh Đồng Nai.

3/Ông Nguyễn Văn Q2, sinh năm 1951

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số A7, phường 13, quận 6, thành phố Hồ Chí M

Tạm trú: Số A3, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/Bà Phạm Thị T, sinh năm 1932

5/Ông Đỗ Công T3, sinh năm 1985

6/Ông Đỗ Công D, sinh năm 1988

7/Ông Đỗ T5 Đ1, sinh năm 1989

8/Ông Đỗ Nhật T4, sinh năm 1993.

9/Ông Đỗ T5 Đ2, sinh năm 1994

10/Ông Đỗ Đ2 T5, sinh năm 1996

11/Bà Đỗ Thị Mỹ H3, sinh năm 1998

12/Bà Đinh Thị B2, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Số A2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

13/Văn phòng công chứng V

Địa chỉ: Số A11, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Trưởng Văn Phòng: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1965.

(Tham gia phiên tòa có mặt: Bà D, luật sư T1, ông Nguyễn Văn Q1 và luật sư Q3; Vắng : Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Đ, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Phạm Thị T, ông Đỗ Công T3, Đỗ Công D, Đỗ T5 Đ1, Đỗ Nhật T4, Đỗ T5 Đ2, Đỗ Đ2 T5, bà Đỗ Thị Mỹ H3, bà Đinh Thị B2 có đơn xin vắng mặt; Văn phòng công chứng V, ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Dương Tú D trình bày:

Nguyên đơn là ông M, bà B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa hộ ông Nguyễn Văn Q1 và Trung tâm Dịch vụ bán tài sản đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai là vô hiệu và hủy hợp đồng do vô hiệu.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc cơ quan Thi hành án phải giao trả tài sản là nhà và đất tại thửa đất số 23 tờ bản đồ 24 phường T2, thành phố B để khởi kiện sau khi vụ án này có bản án, quyết định.

Ông M, bà B là chủ sở hữu căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại Số A2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Phần cuối căn nhà còn gắn liền với phần nhà và đất của con trai là anh Đỗ Công T3.

Vào năm 2002, ông M, bà B có thành lập cơ sở sản xuất tử, kê gỗ và có nợ tiền mua hàng của ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị L. Ông Q2, bà L đã khởi kiện ông M, bà B ra Tòa án nhân dân Tp B và đã được xét xử theo Bản án số 14/2013/DS-ST ngày 21/3/2013 buộc ông M, bà B thanh toán cho ông Q2 bà L số tiền 420.000.000đ và tiền lãi chậm thi hành án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Q2 bà L có đơn yêu cầu thi hành án được Chi cục thi hành án dân sự thành phố B thụ lý giải quyết, hồ sơ được lãnh đạo phân cho chấp hành viên Chu Văn L2.

Trong thời gian Chi cục thi hành án giải quyết ông M, bà B có đơn khiếu nại yêu cầu Giám đốc thẩm bản án của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tuy nhiên đến ngày 12/11/2014 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai đã bán toàn bộ nhà đất của ông M, bà B và con trai ông M, bà B cho người mua là ông Nguyễn Văn Q1 với giá tiền 1.730.000.000đ (một tỷ bảy trăm ba mươi triệu) trong khi giá trị thực tế của tài sản này khoảng 3.000.000.000đ (ba tỷ). Đồng thời đến ngày 09/01/2015, Chi cục thi hành án dân sự TP B đã cưỡng chế để bàn giao nhà đất cho ông Nguyễn Văn Q1. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá được ký kết giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1 được Văn phòng công chứng V công chứng.

Ông M, bà B đã khiếu nại đến Thanh tra Bộ tư pháp về những vi phạm của chấp hành viên và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai. Ngày 24/3/2016 Thanh tra Bộ tư pháp đã có kết luận thanh tra số 05/KL-TTR đã kết luận về những vi phạm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai trong việc kê biên, bán đấu giá và cưỡng chế đối với tài sản nhà đất của ông M, bà B và con trai.

Trước đó ngày 17/4/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số: 07/2015/DS-GĐT hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2013/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố B để thụ lý giải quyết lại. Ông M, bà B đã thỏa thuận giải quyết xong công nợ với ông Q2 bà L nên ngày 09/6/2015, Tòa án nhân dân thành phố B đã ban hành Quyết định số

158/2015/QĐST-DS đề đình chỉ giải quyết vụ án. Từ đó đến nay ông M, bà B nhiều lần yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khôi phục quyền lợi nhưng cơ quan này không giải quyết.

Nay ông M, bà B yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102 ngày 12/11/2014 ký giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1 là vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng, vì quá trình Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đưa tài sản ông M, bà B ra bán đấu giá có nhiều vi phạm pháp luật.

* Tại bản tự khai Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trình bày:

Đề thi hành Bản án số 14/2013/DS-ST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố B đã có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã áp dụng biện pháp cưỡng chế, kê biên tài sản “Nhà đất tại số 176/3, KP1, phường T2, thành phố B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B” và đưa tài sản ra bán đấu giá, và quy trình đấu giá đã trình bày trong bản tự khai:

Hợp đồng lần 1: số 53/2014/HĐ.BĐGTS ngày 03/4/2014, giá khởi điểm là 1.914.000.000đ, Trung tâm đã phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 67 ngày 7/4/2014.

Hợp đồng lần 2: số 103/2014/HĐ.BĐGTS ngày 16/5/2014, giá khởi điểm là 1.914.000. 000đ, trung tâm đã phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 124 ngày 19/5/2014. với giá khởi điểm của tài sản đấu giá là 1.914.000.000đ.

Ngày 23/5/2014, Chi cục Thi hành án có Công văn số 659 yêu cầu ngưng tổ chức đấu giá do phát sinh tranh chấp bằng vụ án khác.

Hợp đồng lần 3: số 191/2014/HĐ.BĐGTS ngày 18/8/2014, giá khởi điểm là 1.914.000.000đ, Trung tâm đã phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 244 ngày 19/8/2014.

Hợp đồng lần 4 số 230/2014/HĐ.BĐGTS ngày 02/10/2014, giá khởi điểm là 1.722.600.000đ, Trung tâm đã phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 299 ngày 03/10/2014.

Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá thành vào ngày 12/11/2014, người trúng đấu giá là ông Q1 với giá trả là 1.730.000.000đ. Hợp đồng được thanh lý vào ngày 18/11/2014. Ông Q1 nhận tài sản xong ngày 09/01/2015.

Về trình tự thủ tục đấu giá tài sản đã được thực hiện như sau:

Thông báo bán đấu giá số 299/TB.BĐGTS ngày 03/10/2014 được niêm yết tại trung tâm cùng ngày, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B cùng ngày; niêm yết tại nơi có tài sản và Ủy ban nhân dân Phường T2 ngày 07/10/2014.

Thông báo số 37/TB.CCTHA ngày 08/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B về việc bán đấu giá tài sản và quyền nhận lại tài sản trước khi tổ chức bán đấu giá được niêm yết ngày 09/10/2014 tại nơi có tài sản ngày 09/10/2014 và Ủy ban nhân dân Phường T2 ngày 10/10/2014.

Thông báo số 165/TB.CCTHA về việc tổ chức bán đấu giá tài sản và quyền nhận lại tài sản ngày 07/11/2014 được tổng đạt cho ông M và bà B.

Trung tâm đã chuyển trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B số tiền còn lại sau khi trừ chi phí là 1.702.790.000đ bằng Ủy nhiệm chi số NC 122/14 ngày 18/11/2014.

Trung tâm không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B ông Chu Văn L2 trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có thụ lý và thi hành đối với bản án số 14/2013/DSST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố B buộc ông Đỗ Văn M, bà Đỗ Thị Ngọc B phải thanh toán số tiền 420.000.000đ và lãi suất do chậm thi hành án cho ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị L.

Ngày 18/6/2013 tại Biên bản giải quyết thi hành án thì ông M, bà B trình bày hiện chỉ có tài sản duy nhất là căn nhà và đất tại địa chỉ 176/3 khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và xin được trả dần mỗi tháng 3.000.000đ (ba triệu đồng) cho đến hết. Tuy nhiên việc đề nghị này không được ông Nguyễn Quang Trung (đại diện theo ủy quyền của ông Q2, bà L) chấp nhận và yêu cầu phải thi hành dứt điểm một lần.

Để có cơ sở khi xử lý tài sản, ngày 01/8/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có văn bản số 1275/CCTHA đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai, chi nhánh B ký hợp đồng đo vẽ nhà, đất đối với căn nhà tại địa chỉ 176/3 khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế có tăng thêm 71,8m² (mua lại bằng giấy tay của bà Trịnh Thị Mừng), ông M bà B cũng đã xây dựng hết phần diện tích đất này. Toàn bộ diện tích đất (kể cả 71,8m²) nằm trong qui hoạch mở đường và qui hoạch đất công viên cây xanh, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nên cũng không thể chia tách được (dưới 500m²).

Căn cứ Quyết định kê biên tài sản số 85/QĐ-CCTHA ngày 27/11/2013, ngày 06/12/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành thực hiện việc kê biên tài sản là căn nhà gắn liền đất tại địa chỉ 176/3 khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo đúng ngày giờ đã thông báo, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, đại diện các cơ quan ban ngành (Phòng T4 nguyên và Môi trường, phòng Quản lý đô thị, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân thành phố B) và ông M, bà B.

Tại Biên bản thỏa thuận về giá và tổ chức thẩm định giá ngày 17/12/2013 thì các bên không thỏa thuận thống nhất được với nhau về giá đối với tài sản đã kê biên nêu trên, tuy nhiên đã thống nhất lựa chọn Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn là tổ chức sẽ thẩm định giá tài sản này.

Ngày 17/01/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có văn bản đề nghị ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn để thẩm định giá đối với tài sản nêu trên. Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 28/014/CT/TĐGSG ngày 27/02/2014 của Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn thì tài sản là nhà, đất tại địa chỉ 176/3 khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có giá là 1.914.000.000đ (một tỷ chín trăm mười bốn triệu đồng).

Ngày 03/4/2014 và 15/5/2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai để đưa tài sản là nhà, đất nêu trên ra bán đấu giá thi hành án với giá khởi điểm là 1.914.000.000đ.

Ngày 15/5/2014 ông M, bà B có đơn yêu cầu hoãn thi hành án vì có tranh chấp đối với tài sản đã kê biên nêu trên đã được Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý theo Thông báo thụ lý số 219/TB-TLVA ngày 17/4/2014.

Căn cứ khoản 1, Điều 48 Luật thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 247/QĐ-CCTHA ngày 20/5/2014, thời hạn hoãn cho đến khi có kết quả giải quyết cuối cùng hoặc bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời cũng đã có văn bản đề nghị Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai tạm ngưng việc bán đấu giá chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngày 18/8/2014 căn cứ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 248/2014/QĐST-DS ngày 13/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định tiếp tục thi hành án số 129/QĐ-CCTHA để tiếp tục thi hành đối với bản án nêu trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 17a Nghị định 125/2013/NĐ-CP ngày 14/10/2013, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có văn bản số 1171/CCTHA, ngày 18/8/2014 đề nghị Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai tiếp tục hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên (lần 3) vẫn với mức giá khởi điểm là 1.914.000.000đ.

Ngày 24/9/2014 căn cứ Công văn số 726/CV.BĐGTS ngày 23/9/2014 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai về việc thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên do hết hạn mà không có người đăng ký, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Văn bản số 845/TB-CCTHA “Thông báo về việc thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản và đề nghị thỏa thuận mức giảm giá” theo qui định tại khoản 3, Điều 15a và Điều 17a Nghị định số 125/2013/NĐ-CP ngày 14/10/2013 của Chính Phủ cho các bên đương sự biết và đề nghị có mặt tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B vào lúc 08h00 ngày 30/9/2014 để thực hiện. Tuy nhiên hết thời gian ấn định nhưng các bên đương sự không đến để thực hiện theo yêu cầu.

Căn cứ Điều 104 Luật thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định giảm giá 10% đối với tài sản nêu trên và tiếp tục Hợp đồng bán đấu giá với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai để phát mãi với giá khởi điểm sau khi giảm giá là 1.722.600.000đ (một tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngày 07/11/2014 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai có văn bản số 844/CV.BĐGTS thông báo đã có đủ số người đăng ký tham gia mua đấu giá tài sản nêu trên và sẽ tổ chức bán đấu giá vào lúc 10h00 ngày 12/11/2014. Căn cứ công văn này, cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có ngay Thông báo số 165/TB.CCTHA thông báo cho các bên đương sự biết ngày, giờ và địa điểm việc bán đấu giá, đồng thời thông báo cho ông M, bà B biết quyền được nhận lại tài sản trước khi tổ chức bán đấu giá 01 (một) ngày nếu nộp đủ tiền thi hành án và các khoản chi phí phát sinh. Văn bản này đã được Văn

phòng thừa phát lại B tổng đạt trực tiếp cho ông M, bà B (có chữ ký nhận của ông M, bà B).

Đúng thời gian theo thông báo nêu trên, việc bán đấu giá đã được Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai thực hiện với sự tham gia của Văn Phòng Công chứng V, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B và các bên đăng ký tham gia mua đấu giá. Kết quả ông Nguyễn Văn Q1, là người mua trúng đấu giá tài sản với giá mua thành là 1.730.000 .000đ (một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng).

Tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 15/12/2014 có sự tham gia của ông M, bà B và ông Nguyễn Văn Q1 (là người mua trúng đấu giá tài sản) thì ông Q1 không đồng ý cho ông M, bà B chuộc lại tài sản, đề nghị giao nhà theo đúng thời gian qui định của pháp luật.

Căn cứ biên bản giải quyết nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định cưỡng chế trả nhà, giao nhà số 70/QĐ-CCTHA và Thông báo cưỡng chế thi hành án số 340/TB.CCTHA ngày 16/12/ 2014 để thực hiện việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Các văn bản này đã được Văn phòng thừa phát lại B thực hiện việc tổng đạt và niêm yết đầy đủ.

Ngày 22/12/2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã mời các thành phần tham gia cưỡng chế để họp bàn, thống nhất kế hoạch cưỡng chế. Kết quả thống nhất việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá sẽ thực hiện vào lúc 08h00 ngày 09/01/2015 và đã thực hiện xong việc cưỡng chế.

Để xem xét giải quyết theo đơn khiếu nại của ông M, bà B ngày 11/8/2015 Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp đã ký Quyết định số 20/QĐ-TTr về việc thanh tra, xác minh đối với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trong việc tổ chức thi hành án, bán đấu giá theo Bản án số 14/2013/DSST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố B và đã có Kết luận thanh tra số 05/KL-TTr ngày 24/3/2016.

Thực hiện theo Kết luận thanh tra số 05/KL-TTr ngày 24/3/2016 của Thanh tra Bộ Tư pháp và Công văn số 788/CV.CTHA-KNTC ngày 21/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thụ lý đơn khiếu nại của ông Đỗ Công T3, nội dung khiếu nại đối với diện tích đất 71,8m² và căn nhà gắn liền với toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ 176/3, khu phố 1, phường T2, thành phố B mà Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã kê biên bán đấu giá là tài sản của hộ gia đình ông M, bà B, có công sức đóng góp của các con ông M, bà B.

Qua xác minh tại địa phương, thể hiện một số nội dung liên quan đến diện tích đất 71,8m² và căn nhà gắn liền với toàn bộ diện tích đất mà Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã kê biên bán đấu giá như sau:

- Địa phương xác nhận diện tích 71,8m² đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh Thị Mừng, ông Dương T3 Nông, địa chỉ 158C/2 khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà Trịnh Thị Mừng, ông Dương T3 Nông cung cấp và trực tiếp xác nhận vào biên bản xác minh với nội dung năm 2010 đã chuyển nhượng diện tích 71,8m² đất nêu trên bằng giấy tay cho ông M, bà B (không chuyển nhượng cho các con của ông M, bà B hay bất cứ người nào

khác). Sau đó ông M, bà B đã xây dựng lên cả phần diện tích đất này và ở từ đó đến khi bị bán đấu giá mà không có ai tranh chấp.

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T578625 do UBND TP.B cấp ngày 09/11/2004 thì chỉ có ông M, bà B là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (không cấp cho hộ gia đình).

Đối với toàn bộ căn nhà gắn liền với đất đã bị kê biên bán đấu giá thì không có bất cứ chứng cứ gì thể hiện có công sức đóng góp của các con ông M, bà B vào căn nhà này. Đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B cũng đã hướng dẫn ông M, bà B và các con của ông bà nếu có tranh chấp về công sức đóng góp vào căn nhà nêu trên thì được quyền khởi kiện ra TAND thành phố B vì hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B vẫn còn đang tạm giữ của ông M, bà B số tiền hơn 01 tỷ đồng, trường hợp Tòa án thụ lý tranh chấp và xác định các con ông M, bà B có công sức đóng góp vào căn nhà nêu trên thì vẫn đảm bảo để thi hành án.

Như vậy trong suốt quá trình thi hành án đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thực hiện đúng và đầy đủ các qui trình thủ tục theo pháp luật qui định nên không đồng ý với “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu; Đòi lại tài sản” của nguyên đơn là ông Đỗ Văn M, bà Đỗ Thị Ngọc B được.

Bản chất của sự việc là tại sao chúng tôi phải thi hành án chứ không ngẫu nhiên, cá nhân chấp hành viên cũng không mâu thuẫn với người phải thi hành án, và chúng tôi tuân thủ quy định của Luật thi hành án dân sự; thời gian thi hành án kéo dài gần 02 năm.

Riêng về Kết luận số 05 của Thanh tra Bộ Tư pháp, Chi cục Thi hành án Dân sự TP B xác định là đúng, tuy nhiên những sai phạm này không đến mức nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến bản chất của sự việc, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

Về ông Q2, bà L là người yêu cầu thi hành án lại nhận tiền lần thứ 2 thể hiện có sự cấu kết với người phải thi hành án, hành vi đó cần phải xem xét lại, và có thể phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

*Theo bản tự khai, và tại phiên tòa sơ thẩm Ông Nguyễn Văn Q1 trình bày:

Năm 2014 tôi có biết tin tại Ủy ban nhân dân phường T2 có niêm yết thông báo bán đấu giá nhà đất tại địa chỉ 176/3, KP1, phường T2, Tp B, tỉnh Đồng Nai. Tôi thấy căn nhà trên phù hợp với gia đình tôi nên đến Trung tâm bán đấu giá tỉnh Đồng Nai đăng ký tham gia đấu giá. Tôi là người trúng đấu giá và được nhà nước giao nhà và đất từ ngày 09/01/2015. Gia đình tôi đã ở từ đó đến nay. Để mua được tài sản đấu giá, tôi đã phải bán căn nhà đang ở mới đủ tiền mua đấu giá, hiện không còn nơi ở nào khác nên không đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại tài sản.

Nay ông M, bà B yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì tôi không đồng ý vì trước lúc đấu giá đã có thời gian thông báo dài ngày cho chủ nhà cũ và nhân dân. Sau đấu giá cũng có thời gian mà sao ông M bà B không kiện. Nay tôi đã mua nhà đất của nhà nước và tin tưởng nhà

nước nên mới mua căn nhà này với giá 1.730.000.000đ và sinh sống ổn định đến nay.

Nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M bà B.

*Tại bản tự khai Ông Nguyễn Công T3 trình bày:

Vào năm 2012 tôi có chung một phần tiền với cha mẹ tôi là ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B mua 01 mảnh đất có diện tích 71,8m². Phần đất này nằm liền kề với đất của cha mẹ tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L578625. Phần đất này tôi mua của ông Dương T3 Nông và bà Trịnh Thị Mừng, tổng số tiền tôi bỏ ra mua chung với cha mẹ là 250.000.000đ. Tôi chỉ góp tiền còn khi mua đất là cha mẹ đi làm thủ tục và giao dịch. Việc mua bán bằng giấy tờ viết tay.

Sau khi mua chung tôi cùng gia đình sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Sau đó cha mẹ tôi làm ăn nợ tiền bị ông Q2 bà L kiện ra Tòa đến khi bản án có hiệu lực pháp luật thì yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự TP B giải quyết.

Việc ban hành bản án cũng như tổ chức thi hành án đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật. Cụ thể:

- Bản án tuyên buộc cha mẹ tôi phải thanh toán cho ông Q2 bà L tiền mua sơn trong khi việc mua bán này do cha tôi đứng ra mua, không liên quan đến mẹ tôi. Vì vậy bản án đã bị kháng nghị giám đốc thẩm và bị hủy.

- Việc tổ chức thi hành án vi phạm thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền lợi ích của tôi. Như đã trình bày tôi có bỏ tiền mua chung với cha mẹ diện tích đất 71,8m² cộng với diện tích đất của cha mẹ là 245m², cộng lại là 329,8m² (theo thực tế đo vẽ ngày 01/11/2013). Nhưng khi Chi cục thi hành án xuống kê biên tài sản để cưỡng chế không làm rõ diện tích đất phát sinh nhiều hơn diện tích đất có trong giấy chứng nhận do cha mẹ tôi đứng tên mà tiến hành kê biên toàn bộ rồi bán cho ông Nguyễn Văn Q1. Mặt khác việc kê biên đất chưa được cấp sổ đỏ là vi phạm pháp luật. Kê biên phần đất tôi mua chung với cha mẹ tôi không xác minh người sử dụng chung là vi phạm pháp luật.

Hình vi vi phạm của Chi cục thi hành án dân sự Tp B là quá rõ. Trong quá trình tổ chức thi hành án phát hiện bản án có vi phạm nhưng không kiến nghị với người có thẩm quyền kháng nghị mà cho thi hành án dẫn đến vi phạm. Từ đó tôi đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Q2 trình bày:

Về quá trình thi hành án ông không có ý kiến vì đã ủy quyền cho con trai tham gia tố tụng, nhưng đúng là chúng tôi đã yêu cầu và được thi hành án khoản tiền nợ gốc và tiền lãi phía ông M, bà B nợ. Sau đó, án bị hủy về, ông M bà B thỏa thuận trả một lần tiền nữa cho chúng tôi và đề nghị rút đơn và chúng tôi đồng ý. Hiện chúng tôi đang giữ hai lần tiền thi hành án, và sẽ trả lại cơ quan thi hành án một lần tiền khi có yêu cầu. Kể từ khi nhận tiền lần 2 đến nay chúng tôi không liên hệ gì với cơ quan thi hành án. Còn lại do chúng tôi không hiểu biết pháp luật nên cũng không rành.

*Tại bản tự khai Ông Nguyễn Hữu H đại diện Văn phòng Công chứng V trình bày:

Về việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và người mua được tài sản đấu giá là tuân theo quy định của pháp luật, văn phòng công chứng V không biết nguyên đơn trong vụ án này là ai nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Văn phòng công chứng V chứng nhận là vô hiệu thì chúng tôi không đồng ý.

*Tại Bản án sơ thẩm số 61/2019/DSST ngày 27/9/2019 của Tòa án thành phố B tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn M, bà Đỗ Thị Ngọc B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 102 ngày 12/11/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện “Đòi lại tài sản” của ông M, bà B. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự, nghĩa vụ chậm thi hành án và trường hợp bản án được thi hành.

*Theo đơn kháng cáo ngày 09/10/2019 của nguyên đơn ông Đỗ Văn M, sinh năm 1964, bà Đỗ Thị Ngọc B, sinh năm 1965. Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nội dung kháng cáo: Tòa sơ thẩm đánh giá không đúng, không khách quan không toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bởi vì chỉ cục Thi hành án dân sự thành phố B đã thừa nhận làm chưa đúng và có sai sót trong quá trình thi hành án, không làm đúng trình tự thi hành án, trình tự bán đấu giá đúng như kết luận số 05/KL-TTR của Thanh tra Bộ tư pháp dẫn đến tài sản của ông bà bán đấu giá khi không đảm bảo tính khách quan, không đúng giá trị thực của tài sản gây thiệt hại lớn. Yêu cầu hủy bản án số 61/2019 trả hồ sơ để xét xử lại.

*Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Hội đồng xét xử, Thư ký và thành phần người tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định tại Điều 297 Bộ Luật tố tụng dân sự. Về thủ tục kháng cáo của các bên đương sự nằm trong luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Về điều kiện thụ lý vụ án nguyên đơn là ông Đỗ Văn M, bà Đỗ Thị Ngọc B là người có tài sản liên quan đến tài sản bán đấu giá nên có quyền khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Về đường lối giải quyết: Lần đầu giá cuối cùng Trung tâm bán đấu giá thực hiện niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản nhưng biên bản được lập chỉ có chữ ký của cán bộ tư pháp, không có xác nhận của Ủy ban phường là vi phạm quy định về mặt hình thức tại khoản 2 Điều 14 thông tư 23/2010 nhưng không làm thay đổi nội dung của biên bản cũng như thực tế của việc Trung tâm đã tiến hành niêm yết thông báo công khai, đảm bảo quyền lợi của đương sự, thể hiện ngày 24/10/2014 ông M, bà B đã có đơn xin hoãn bán đấu giá tài sản.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102 ngày 12/11/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1 ghi nhận thỏa thuận thống nhất giữa hai bên về tài sản bán đấu giá, thời gian, địa điểm bán đấu giá, thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản bán đấu giá

cho người trúng đấu giá; quyền và nghĩa vụ các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, trường hợp bất khả kháng, các thỏa thuận khác, điều khoản thi hành là phù hợp quy định tại 35 Nghị định 17/2010/NĐCP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản. Về hình thức: hợp đồng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc ông Q1 đấu giá thành và mua được tài sản đấu giá như trên là ngay tình, cần được công nhận hiệu lực của hợp đồng. Trường hợp nếu có căn cứ cho rằng hành vi, quyết định của Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình thì ông M và B có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm hại theo quy định pháp luật. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị TA cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày: 27/9/2019 của Tòa án nhân dân TP Biên Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B làm trong thời hạn luật định, đúng quy định của pháp luật nên được đưa ra để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Đ; Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B; Bà Phạm Thị T, ông Đỗ Công T3, Đỗ Công D, Đỗ T5 Đ1, Đỗ Nhật T4, Đỗ T5 Đ2, Đỗ Đ2 T5, bà Đỗ Thị Mỹ H3, bà Đinh Thị B2 có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị L và Văn phòng công chứng V đã được triệu tập hợp lệ do đó xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật tại Khoản 2 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị B Ngọc đề nghị hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Nguyên đơn ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B (là người phải thi hành án theo bản án số 14/2013/DS-ST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố B) khởi kiện yêu cầu hủy *kết quả bán đấu giá ngày 19/11/2015* và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 12/11/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà tại thửa đất số 23 tờ bản đồ số 24, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 27/2/ 2017 Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án, ngày 27/9/2019 Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử Bản án sơ thẩm số 61/DSST ngày 27/9/2019.

Qua xem xét trình bày của các bên đương sự, đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về quyền khởi kiện của đương sự, cụ thể :

Tại Khoản 2 Điều 102 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 1/7/2015) quy định: “*Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản.*” **Đến ngày 27/2/2017 Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án là sau thời gian luật thi hành án có hiệu lực pháp luật.**

Căn cứ vào các quy định trên, đối chiếu quy định về quyền, nghĩa vụ của người phải thi hành án quy định tại Điều 7a của Luật thi hành án dân sự năm 2009 sửa đổi bổ sung năm 2014 thì ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B là người phải thi hành án, không thuộc một trong các trường hợp có quyền khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự.

Khoản 3 Điều 34 Nghị định 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản quy định: “*Kết quả cuộc bán đấu giá tài sản được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá tài sản. Trong trường hợp bán đấu giá tài sản thành thì đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.*”

Khoản 1 và khoản 3 Điều 35 Nghị định 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản quy định:

“1. *Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản bán đấu giá, là cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản bán đấu giá*”

“3. *Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá được ký kết giữa tổ chức bán đấu giá tài sản và người mua được tài sản bán đấu giá. Đối với những tài sản mà pháp luật quy định hợp đồng mua bán phải có công chứng hoặc phải được đăng ký, thì hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá phải phù hợp với quy định đó.*”

Theo Nghị định 17/2010/NĐ-CP trên thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 12/11/2014 là xác nhận giao dịch dân sự giữa tổ chức bán đấu giá Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Đồng Nai và ông Nguyễn Văn Q1. Giao dịch này được xác lập trên cơ sở kết quả bán đấu giá ngày 12/11/2014.

Như vậy, ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B không phải là 1 trong các bên tham gia vào giao dịch dân sự nên không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. **Bởi lẽ chỉ có người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên mới có quyền khởi kiện đã được quy định định rõ tại Khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự 2008 đã sửa đổi bổ sung.**

Trong trường hợp có căn cứ cho rằng hành vi, quyết định của Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình thì người phải thi hành án có quyền khiếu nại, tố cáo theo quy định tại

chương VI Luật thi hành án dân sự. Thực tế ông M và bà B đã thực hiện quyền khiếu nại và Thanh tra Bộ Tư pháp đã có kết luận thanh tra số 05/KL-TTr ngày 24/3/2016. Chic cục Thi hành án dân sự thành phố B cũng đã hướng dẫn ông M, bà B và các con của ông bà nếu có tranh chấp về công sức đóng góp thì có thể khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy: **Trong vụ án này cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện “Đòi lại tài sản” là đúng quy định của pháp luật nhưng tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B về việc tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không đúng**, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho ông M, bà B. Việc Tòa án nhân dân thành phố B vẫn xem xét, giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Chính vì vậy trong vụ án này nguyên đơn không có quyền khởi kiện nên áp dụng khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, **chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông M, bà B, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết** vụ án.

[3] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; Bởi vì tại Khoản 2 Điều 102 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm **2014 có hiệu lực kể từ ngày 1/7/2015** đã quy định về đối tượng được khởi kiện ở đây là người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản. Như vậy, trong trường hợp này bà B ông M là người phải thi hành án nên không thuộc trường hợp được khởi kiện, tuy nhiên bà B, ông M được quyền khiếu nại theo luật định nên ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của Luật sư Nguyễn Trọng T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá không đúng, không khách quan toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gây thiệt hại cho nguyên đơn, do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 61/2019 ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến nội dung hủy **một phần** bản án sơ thẩm, không chấp nhận phần nội dung trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại như đã đã nhận định, phân tích.

[5] Đối với ý kiến của Luật sư Phan Thiên Q3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Q1 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bản án sơ thẩm số 61/2019 ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử phù hợp, đúng với tình tiết khách quan vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử y án, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên, không chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn. Ý kiến của luật sư Q3 không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận như đã nhận định.

[6] Về án phí: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đồng thời chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cho nên nguyên đơn không phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá, sao lục hồ sơ ông M, bà B phải chịu 33.428.765đ (Ông M, bà B đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 4 Điều 308, Khoản 1 Điều 192, Điều 37, Điều 217, 218, 244, Khoản 2 Điều 296, Điều 311, 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 101, Điều 102, Điều 140, Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 34 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010; Áp dụng Nghị quyết 326/UBTVQH12 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn M và Đỗ Thị Ngọc B.

- Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 82/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đòi lại tài sản” giữa:

- Nguyên đơn:

1/Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1964

2/Bà Đỗ Thị Ngọc B, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số A2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Số A4, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M và bà B: Bà Dương Tú D, 1979 (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/4/2019).

Địa chỉ: Số A6, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà B: Luật sư Nguyễn Trọng T1 - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số A5, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Bi đơn:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Đ

Địa chỉ: Số A9 phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thiên T, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn M Nhất L1, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 13/03/2017)

Địa chỉ: Số A8, phường B2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Địa chỉ: Số A10, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Chi cục trưởng: Bà Lê Thị Mạnh H1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn L2, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: A1, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 6/5/2020).

2/Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1974

Bà Trịnh Ngọc H2, sinh năm 1981

Địa chỉ: 133/7, Kp4, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Bà H2 ủy quyền cho ông Q1 đại diện giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q1: Luật sư Phan Thiên

Q3.

Địa chỉ: 72, Nguyễn Ái Quốc, KP3, phường T2, thành phố B tỉnh Đồng Nai.

3/Ông Nguyễn Văn Q2, sinh năm 1951

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số A7, phường 13, quận 6, thành phố Hồ Chí M

Tạm trú: Số A3, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/Bà Phạm Thị T, sinh năm 1932

5/Ông Đỗ Công T3, sinh năm 1985

6/Ông Đỗ Công D, sinh năm 1988

7/Ông Đỗ T5 Đ1, sinh năm 1989

8/Ông Đỗ Nhật T4, sinh năm 1993.

9/Ông Đỗ T5 Đ2, sinh năm 1994

10/Ông Đỗ Đ2 T5, sinh năm 1996

11/Bà Đỗ Thị Mỹ H3, sinh năm 1998

12/Bà Đinh Thị B2, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Số A2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

13/Văn phòng công chứng V

Địa chỉ: Số A11, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Trưởng Văn Phòng: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1965.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Đỗ Văn M và bà Đỗ Thị Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông M, bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 003641 ngày 13/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và 600.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000812 và 0000813

ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định giá, sao lục hồ sơ ông M, bà B phải chịu 33.428.765đ (Ông M, bà B đã nộp xong).

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

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

****Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND.Tp. B
- Chi cục THADS.Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên

