TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2022/DS-ST
Ngày: 21-04-2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Chương; Ông Đặng Ngọc Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 21-04-2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 439/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 03 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 24-03-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lưu Thị H L, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12P, phường H, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn T L1, sinh năm 1983 (có mặt); địa chỉ: 4 N, phường C, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Giấy ủy quyền ngày 16-10-2020 tại Văn phòng Công Chứng Lê Trung Kiên).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn MTV V. Địa chỉ: 7 N, phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Đ L2, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị Mi H, sinh năm 1981 và ông Lê Đ T, sinh năm 1969. (Văn bản ủy quyền số 06/UQ-AMC-HCNS ngày 18-12-2020) (bà Hân, ông Thanh có mặt). Cùng địa chỉ: 7 N, phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, lời khai trong trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn T L1 *trình bày:*

Diện tích 928,6m^2 nằm trong diện tích 15.463m^2 thuộc thửa đất số 54A+55+56, tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do bà L mua đấu giá của Công ty TNHH MTV (viết tắt là Công ty V) vào ngày 09-12-2003 với giá 3.665.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng), tương đương 237.017đồng/m^2 . Hai bên ký Văn

bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003. Khi mua đấu giá thì diện tích 15.463m^2 gồm có 02 lô: Lô 2E có diện tích 5.463m^2 thuộc thửa 55+56/56, tờ bản đồ số 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu. Lô 10.000m^2 thuộc thửa 54A, tờ bản đồ 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu. Bà L là người trúng đấu giá 02 lô đất trên và đã thanh toán đủ số tiền 3.665.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng) tương đương diện tích 15.463m^2 cho Công ty V, bà L đã nhận bàn giao đủ diện tích đất và mốc giới theo sơ đồ đo đạc.

Ngày 05-11-2004, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N668951 đối với diện tích 15.463m^2 thuộc thửa số 54A+56 cho bà Lưu Thị H L.

Sau đó, bà L có chuyển nhượng bằng giấy tay cho một số cá nhân khác và sử dụng đất ổn định từ năm 2004 đến năm 2006.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu bà L trả lại diện tích chồng lấn đất của bà Sáu trong diện tích 15.463m^2 mà bà L đã mua đấu giá. Ngày 06-09-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 85/2019/DS-PT về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lưu Thị H L. Tại Bản án trên quyết định: "Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S thuộc các lô đất sau: Lô C3 diện tích 164,9m^2, lô C2 diện tích 212m^2, lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C diện tích 99,9m^2, lô P2 diện tích 17m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2, lô G1 diện tích 35,3m^2, lô H1 diện tích 35,3m^2, lô N1 diện tích 68,5m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 08-8-2019 kèm theo bản án. Trong vụ án trên, bà Lưu Thị H L không có yêu cầu độc lập đối với Công ty V.

Việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S thuộc các lô đất nêu trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Bà L đã nhiều lần yêu cầu Công ty V trả lại số tiền bà L đã trả mua diện tích 928,6m^2 mà Tòa án quyết định thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S và bồi thường thiệt hại nhưng Công ty V không trả.

Bản án phúc thẩm số 85/2019/DS-PT ngày 06-09-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang có hiệu lực pháp luật, đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu thi hành theo Quyết định số 1796/QĐ-CCTHADS ngày 30-6-2021. Đến thời điểm hiện tại, chưa có quyết định, văn bản nào hủy, sửa đổi với bản án trên. Nên việc bà L xác định diện tích đất mà Công ty V bán cho bà L còn thiếu là 928,6m^2 là hoàn toàn có cơ sở pháp luật và là tình tiết không cần phải chứng minh. Bà L không yêu cầu giải quyết đối với những sự kiện, tình tiết đã được bản án phúc thẩm giải quyết. Bà L chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu đối với diện tích 928,6m^2 đất mà bà L đã mua đấu giá và nay thuộc quyền sử dụng của bà Sáu. Bà L yêu cầu Công ty V trả lại cho bà L số tiền gốc tại thời điểm mua đấu giá tương ứng với diện tích đất còn thiếu và bồi thường thiệt hại giá trị đất tại thời điểm tháng 09 năm 2019 khi bản án phúc thẩm số 85/2019/DS-PT ngày 06-09-2019 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20-10-2020, bà Lưu Thị H L có đơn khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty V trả cho bà L số tiền gốc tương ứng với diện tích đất còn thiếu là 237.017đồng/m^2 x 928,6 m^2 = 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn ngàn, ba trăm năm mươi đồng). Và bồi thường thiệt hại tạm tính khoảng 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 09-11-2020, Bà L có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu:

- Tòa án tuyên hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m^2 mà bà L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S do Vản bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu một phần.

- Buộc Công ty V phải trả cho bà L số tiền 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) tương ứng với diện tích 928,6m^2 và bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Sau khi thẩm định giá tài sản vào tháng 12 năm 2021, thì bà L đã xác định được chính xác thiệt hại cụ thể đối với diện tích 928,6m^2 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 08-8-2019 kèm theo Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019 nên ngày 24-12-2021, bà L có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu:

- Buộc Công ty V phải bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch do một phần Văn bản bán đấu giá ngày 09-12-2003 vô hiệu là: 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng).

Tại phiên tòa, Bà L xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với phần diện tích đất 928,6m^2 mà bà L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

- Buộc Công ty V phải trả cho bà L số tiền 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) tương ứng với diện tích 928,6 m^2 còn thiếu mà bà L đã thanh toán cho Công ty V.

- Buộc Công ty V phải bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch do Văn bản bán đấu giá vô hiệu đối với diện tích 928,6m^2 là 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng).

Số tiền thiệt hại bà L yêu cầu đối với diện tích 928,6m^2 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 08-8-2019 kèm theo Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019, được tính cụ thể như sau:

1. Đối với diện tích 376,9m^2 thuộc lô C2, C3 đã được Cơ quan có thẩm quyền thu hồi theo Quyết định 291/QĐ-UBND ngày 18-01-2017 và Quyết định số 5389/QĐ-UBND ngày 27-10-2020, thì bà L xác định thiệt hại theo số tiền nhà cơ quan nhà nước bồi thường, hỗ trợ là: 376,9m^2 x 2.158.000đ = 813.350.200đ (tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi ngàn hai trăm đồng) (1).

2. Đối với diện tích 28,9m^2 thuộc lô C1 đã có Thông báo thu hồi đất số 6953/TB-UBND ngày 01-09-2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về thu hồi đất thực hiện công trình đường quy hoạch đường A4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu thì bà L xác định thiệt hại theo số tiền cơ quan nhà nước quy định theo Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 23-11-2020 là 28,7m^2 x 3.216.000đ = 92.299.200đ (chín mươi hai triệu hai trăm chín mươi chín ngàn hai trăm đồng) (2).

3. Đối với diện tích 523m^2 thuộc các lô C + N2 + H2 + G2 + E4 + E2 + E1 + E5 + G1 + H1 + N1 + M + P + P2, bà L yêu cầu theo giá trị quyền sử dụng đất theo

giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá 241221/CT-SP của Công ty S là: 523m^2 x 13.119.000đ = 6.861.237.000đ (Sáu tỷ tám trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng) (3).

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng diện tích 928,6m^2 xác định đến thời điểm yêu cầu bồi thường thiệt hại là: (1) + (2) + (3) = 813.350.200đ + 92.299.200đ + 6.861.237.000đ = 7.766.886.000đ (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn đồng). Giá trị chênh lệch tại thời điểm yêu cầu so với giá trị tại thời điểm bán đấu giá là: 7.766.886.400đ - 220.094.350đ = 7.546.791.050đ.

Ngoài ra, bà L không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn Công ty V trình bày:

Bị đơn đã có ý kiến đầy đủ tại văn bản số 328/AMC-KD ngày 01-12-2020 gửi Tòa án. Nay tại phiên tòa, Bị đơn giữ nguyên ý kiến, cụ thể:

Diện tích 15.463m^2 thuộc thửa đất số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao Công ty V vào năm 2000 để quản lý, khai thác, phát mại thu hồi nợ theo Bản án hình sự phúc thẩm số 05/HSPT ngày 12/01/2000 của Tòa án Phúc thẩm TAND Tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh vụ Epco-Minh Phụng.

Công ty V đã bán đấu giá 15.463m^2, trong đó lô 2E là 5.463m^2, lô liền kề phía sau lô 2E là 10.000 m^2 cho bà L và hai bên ký Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003.

Ngày 28-04-2004 và 27-05-2004, hai bên bàn giao tài sản theo sơ đồ đo vẽ, cắm mốc thực địa. Việc đo vẽ, cắm mốc thực địa do các cơ quan có thẩm quyền thực hiện. Năm 2004, bà L đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.463m^2 đất mua đấu giá.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị S khởi kiện bà L trả lại diện tích đất chồng lấn cho bà Sáu nằm trong diện tích 15.463m^2 trên. Ngày 06-9-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bản án số 85/2019/DS-PT về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lưu Thị H L. Tại Bản án trên quyết định: "Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S".

Công ty V không đồng ý với 02 Bản án sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07-11-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và phúc thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 06-09-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đã có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xem xét kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm. Ngày 19-11-2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 1755/TB-VC3-V2 về việc không kháng nghị giám đốc thẩm đối với 02 bản án trên. Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh chưa có kết quả trả lời.

Công ty V không đồng ý với nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà L. Công ty V đề nghị Tòa án xem xét thấu đáo đến những ý kiến của Công ty V, ra quyết định bác đơn khởi kiện của bà L.

Công ty V yêu cầu Tòa án đưa các cơ quan chức năng liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ các vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm trong vụ án bà Sáu khởi kiện bà L trước đây đã không thực hiện gồm: Ủy ban nhân

dân thành phố Vũng Tàu; Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Ủy ban nhân dân Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

3. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của bị đơn, đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án tuyên:

- Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với phần diện tích đất 928,6m^2 mà bà L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S do Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu một phần.

- Buộc Công ty V phải trả cho bà L số tiền 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) tương ứng với diện tích 928,6 m^2 mà bà L đã thanh toán cho Công ty V.

- Buộc Công ty V phải bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch do một phần Văn bản bán đấu giá vô hiệu là 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc hủy một phần văn bản bán đấu giá tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại, đòi tiền đã giao nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại". Hợp đồng được ký kết tại thành phố Vũng Tàu, tài sản bản đấu giá là bất động sản tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu. Nguyên đơn lựa chọn Toà án nơi thực hiện hợp đồng khởi kiện nên thẩm quyền thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết theo quy định tại khoản 13 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về thời hiệu:* Văn bản bán đấu giá được các bên ký kết ngày 09-12-2003, tuy nhiên diện tích 928,6m2 đất bà L mua đấu giá của Công ty V được Tòa án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết bằng Bản án số 85/2019/DS-PT có hiệu lực pháp luật ngày 06-09-2019. Nên nguyên đơn mới biết được quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm vào ngày 06-09-2019. Do đó, xác định thời hiệu giải quyết vụ án tính từ ngày 06-09-2019 là phù hợp với quy định tại Điều 134, Điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, thống nhất nội dung sau:

Diện tích 928,6m^2 nằm trong diện tích 15.463m^2 thuộc thửa đất số 54A+55+56, tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty V đưa ra bán đấu giá ngày 09-12-2003 là đất thu hồi theo Bản án hình sự 1590/HSST ngày 04-08-1999 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hình sự số 05/HSPT ngày 12-01-2000 của Tòa án phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định giao cho Công ty V quản lý, khai thác, phát mại thu hồi nợ.

Bà L là người mua trúng đấu giá diện tích 15.463m^2 với giá 3.665.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng), tương đương 237.017đồng/m^2 theo Văn bản bán

đấu giá tài sản ngày 09-12-2003, gồm có 02 thửa: Lô 2E có diện tích 5.463m^2 thuộc thửa 55+56/56, tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Lô 10.000m^2 thuộc thửa 54A, tờ bản đồ 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Bà L đã thanh toán đủ số tiền 3.665.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng) tương đương diện tích 15.463m^2 cho Công ty V và nhận bàn giao đủ diện tích đất, mốc giới theo sơ đồ đo đạc.

Ngày 05-11-2004, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N668951 cho bà Lưu Thị H L đối với diện tích 15.463m^2 thuộc thửa số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu bà L trả lại diện tích chồng lấn đất của bà Sáu trong diện tích 15.463m^2 trên. Ngày 06-9-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 85/2019/DS-PT giải quyết "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lưu Thị H L. Tại Bản án trên quyết định: "Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu mà Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S theo sơ đồ vị trí lập ngày 08-08-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 85/2019/DS-PT". Trong vụ án trên, bà Lưu Thị H L không có yêu cầu độc lập đối với Công ty V và không yêu cầu giải quyết đối với Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003.

Những tình tiết, sự kiện trên được các bên thừa nhận và đã được xác định, giải quyết trong Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã có hiệu lực pháp luật ngày 06-9-2019 là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Tòa án coi đó là chứng cứ để giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện đối với yêu cầu chưa được giải quyết và được Tòa án thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Văn bản bán đấu giá được các bên ký kết ngày 09-12-2003 và đã thực hiện xong giao dịch. Ngày 05-11-2004, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mua bán đấu giá, nay có tranh chấp thì căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688, điểm b khoản 2 Nghị quyết 45/2005-QH11 ngày 14-6-2005 áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1995 để giải quyết. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại áp dụng Nghị quyết 02/2003/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004.

[4] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.1] Xét yêu cầu hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m^2 mà bà L mua đấu giá nay thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S.

Căn cứ Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật quyết định: "Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, tọa lạc Phường 11, thành phố Vũng Tàu mà Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S theo sơ đồ vị trí lập ngày 08-08-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 85/2019/DS-PT" thì thấy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951

ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu mà Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị H L đối với diện tích 928,6m^2 đất đã bị hủy và quyết định thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S. Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật nên có cơ sở xác định phần diện tích bị thiếu 928,6m^2 theo Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 giữa bà L và Công ty V là vi phạm khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993 do đó vô hiệu theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995 là có cơ sở, cần chấp nhận.

Công ty V không đồng ý với quyết định của Bản án trên, cho rằng diện tích 928,6m^2 mà Bản án tuyên thuộc quyền sử dụng của bà Sáu là không đúng, Công ty V yêu cầu đưa các cơ quan chức năng liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ các vấn đề mà cấp sơ thẩm và phúc thẩm trong vụ án bà Sáu khởi kiện bà L đã không thực hiện gồm: Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu; Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Ủy ban nhân dân Phường 11, thành phố Vũng Tàu để làm rõ nguyên nhân thiếu đất đưa bán đấu giá và giải quyết xem xét lại hai bản án trên. Yêu cầu này của Công ty V là không phù hợp với quy định pháp luật, không có căn cứ chấp nhận. Nội dung này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết bằng một bản án và đã có hiệu lực pháp luật nên căn cứ Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu không có cơ sở xem xét lại và không thuộc thẩm quyền giải quyết trong vụ án này. Trường hợp, Công ty V không đồng ý với Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019 thì có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền xem xét kháng nghị bản án đã có hiệu lực.

[4. 2]. Xét lỗi của các bên dẫn đến Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu:

Năm 2003, Công ty V được giao quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ và thực hiện bán đấu giá diện tích 928,6m^2 (một phần diện tích 15.463m^2) thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, khi tổ chức bán đấu giá đã không yêu cầu các Cơ quan chức năng xác minh, xác định ranh giới, cắm lại mốc giới chính xác trước khi tổ chức bán đấu giá nên đã bán đấu giá tài sản đối với phần diện tích 928,6m2 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37 cho bà L dẫn đến việc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 cho bà L là cấp chồng lấn lên diện tích 928,6m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Sáu trong diện tích 2.058 m^2 được công nhận tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 53/DSST ngày 29-9-1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993, khoản 3 Điều 709 Bộ luật dân sự 1995 quy định: người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng vị trí. Tại khoản 4 Điều 693 Bộ luật dân sự 1995 quy định điều kiện chuyển quyền sử dụng đất cho người khác là đất không có tranh chấp. Công ty V là tổ chức được giao đất theo quyết định của Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên là Tổ chức sử dụng đất và bán đấu giá phải thực hiện đúng quyền của người sử dụng đất khi chuyển nhượng cho người khác.

Như vậy, Công ty V sử dụng đất không xác định được ranh giới, mốc giới, vị trí đất khi bán đấu giá dẫn đến bán đấu giá và giao diện tích đất bán đấu giá cho bà L chồng lấn đất của bà Sáu là trách nhiệm của Công ty V.

Do đó, lỗi dẫn đến Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu đối với phần diện tích 928,6m^2 chồng lấn là lỗi hoàn toàn của Công ty V. Do đó, yêu cầu

buộc Công ty V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn là đúng quy định nên chấp nhận.

[4. 3]. Xét yêu cầu buộc Công ty V phải trả cho bà L số tiền 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) tương ứng với diện tích 928,6 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Sáu mà bà L đã thanh toán cho Công ty V.

Bị đơn đã nhận của nguyên đơn toàn bộ số tiền 3.665.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng) tương ứng với 15.463m^2 (tương đương 237.017đồng/m^2).

Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với phần diện tích 928,6m^2 vô hiệu. Hậu quả của giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, nên các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, Công ty V phải trả lại cho cho bà L số tiền tương ứng với diện tích bị thiếu là: 928,6 m^2 x 237.017đồng/m^2 = 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) tại thời điểm bán đấu giá là đúng quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 nên chấp nhận.

[4. 4]. Xét yêu cầu buộc Công ty V phải bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch do một phần Văn bản bán đấu giá đối với diện tích 928,6m^2 vô hiệu là 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng).

Xác định thiệt hại cụ thể như sau:

- Đối với diện tích 376,9m^2 thuộc lô C2, C3 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thu hồi theo Quyết định 291/QĐ-UBND ngày 18-01-2017 và Quyết định số 5389/QĐ-UBND ngày 27-10-2020, bà L xác định thiệt hại theo số tiền nhà Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu bồi thường, hỗ trợ là: 376,9m^2 x 2.158.000đ = 813.350.200đ (tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi ngàn hai trăm đồng) (1).

- Đối với diện tích 28,9m^2 thuộc lô C1 đã có Thông báo thu hồi đất số 6953/TB-UBND ngày 01-09-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về thu hồi đất thực hiện công trình đường quy hoạch đường A4, phường 11, thành phố Vũng Tàu, bà L xác định thiệt hại theo số tiền có quan nhà nước quy định theo Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 23-11-2020 là 28,7m^2 x 3.216.000đ = 92.299.200đ (chín mươi hai triệu hai trăm chín mươi chín ngàn hai trăm đồng) (2).

- Đối với diện tích 523m^2 thuộc các lô C + N2 + H2 + G2 + E4 + E2 + E1 + E5 + G1 + H1 + N1 + M + P + P2 (theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 08-8-2019) có giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá là: 523m^2 x 13.119.000đồng/m^2= 6.861.237.000đ (Sáu tỷ tám trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số 241221/CT-SP ngày 31-12-2021 của Công ty S (3).

Tổng giá trị quyền sử dụng diện tích 928,6m^2 xác định đến thời điểm yêu cầu là: (1) + (2) + (3) = 813.350.200đ + 92.299.200đ + 6.861.237.000đ = 7.766.886.000đ (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn đồng). Giá trị chênh lệch tại thời điểm yêu cầu so với thời điểm bán đấu giá được xác định thiệt hại là 7.766.886.400đ - 220.094.350đ = 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng).

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch là đúng với thực tế và đã được Công ty S có thẩm quyền, chức năng thẩm định giá. Do đó, bà L yêu cầu Công

ty V phải bồi thường cho bà L số tiền là 7.546.792.050 đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng) là đúng quy định tại điểm c mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty V phải trả cho bà L là 7.766.886.400 đồng, trong đó tiền trả lại cho bà L tương ứng với diện tích 928,6 m^2 tại thời điểm mua đấu giá là số tiền 220.094.350 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 7.546.792.050 đ đồng.

[5]. Về án phí dân sự:

- Bị đơn phải trả đối với án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 vô hiệu đối với diện tích đất 928,6m^2 được chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả 7.766.886.400 đồng là 116.066.886 đ (một trăm mười sáu triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm tám mươi sáu đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền 66.400.000 đ (sáu mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 7148 ngày 03-11-2020 và biên lai số 1690 ngày 18-01-202 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

[6]. Về chi phí thẩm định giá, trích lục hồ sơ, định giá: là 27.716.000 đ (hai mươi bảy triệu bảy trăm mười sáu ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí và đã nộp đủ.

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, g khoản 1 Điều 40, Điều 158, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 128, 135 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 4 Điều 693, khoản 3 Điều 709 Bộ luật dân sự 1995, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị H L về việc tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bị đơn Công ty V.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m^2 mà bà L đã mua đấu giá nay thuộc quyền sử dụng Nguyễn Thị Sáu theo sơ đồ vị trí lập ngày 08-08-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 85/2019/DS-PT ngày 06 tháng 9 năm 2019 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Buộc Công ty V phải trả lại cho bà L tổng số tiền là 7.766.886.400 đồng (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm đồng), trong đó tiền trả lại cho bà L tương ứng với diện tích 928,6 m^2 tại thời điểm mua đấu giá là số tiền 220.094.350đ (hai trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 7.546.792.050đ (bảy tỷ năm trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm

khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Án phí:

- Công ty V phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 116.066.886 đ (một trăm mười sáu triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm tám mươi sáu đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền 66.400.000 đ (sáu mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 7148 ngày 03-11-2020 và biên lai số 1690 ngày 18-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4. Về chi phí thẩm định giá, trích lục hồ sơ, định giá: là 27.716.000 đ (hai mươi bảy triệu bảy trăm mười sáu ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 thỏa 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, 7, 7a, 7b và 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND TP.Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP.Vũng Tàu;
- Lưu HS.

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

Ngô Thị Minh Hải