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

Bản án số: 126/2018/DS-PT
Ngày: 04-12-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán đấu giá tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm.

Ông Nguyễn Thành Hiếu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** *Bà* Phạm Thị Việt Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu***: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng bán bán đấu giá tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2018/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Hữu D1, sinh năm 1965 và ông Trần Văn N1, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, khu phố C, phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (bà D1 và ông N1 đều có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV P (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C - Chi cục trưởng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn T1 – Phó Chi cục trưởng. *"Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2018"* (có mặt).

2.2. Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H; địa chỉ: Số A dường H, Phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần L1 - Giám đốc (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Mạnh L2 – Phó giám đốc (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Văn N2, sinh năm 1983 và bà Phan Thị Thùy D2, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B, đường số C, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (ông N2 có mặt, bà D2 có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ngân hàng TMCP A; địa chỉ: Số D đường L, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T2 - Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T3 - Giám đốc Chi nhánh Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (ông T3 có đơn xin xét xử vắng mặt).

"Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 12/QĐ-DAB-PC ngày 06 tháng 01 năm 2017".

3.3. Phòng Công chứng số A, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; địa chỉ: Số B đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ánh N – Quyền trưởng phòng (bà N có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Hà Lương H, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T (nay là khu phố T, phường X, thị xã M), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Công ty TNHH Thẩm định giá V; địa chỉ: Lầu B, Tòa nhà C, đường D, Phường Đ, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Lê T4 - Giám đốc (có mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân (nay là Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuân), thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; địa chỉ: Quốc lộ A, phường X, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh D - Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh B - Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn N1 và bà Trịnh Thị Hữu D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn N1, bà Trịnh Thị Hữu D1 trình bày:

Theo Bản án số 196/2010/KDTM-ST ngày 20/12/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số 196/2010/KDTM-ST) và Bản án số 89/2011/KDTM-PT ngày 16/6/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số số 89/2011/KDTM-PT) về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A) với bị đơn ông Trần Văn N1, bà Trịnh Thị Hữu D1, quyết định: Buộc ông N1, bà D1 phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 2.122.290.000 đồng (Hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng). Trường hợp không thanh toán đúng hạn sẽ bị phát mãi tài sản thế chấp của ông N1, bà D1 là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T964556, số vào sổ 03883QSDĐ/759/QĐ.UB ngày 01/02/2002 để thực nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Thực hiện theo quyết định của hai bản án trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (Cơ quan Thi hành án) đã ban hành Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHA ngày 09/02/2012; Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 41/QĐ-CCTHADS ngày 04/9/2015; Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 29/3/2016 về việc thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên số 41/QĐ-CCTHADS, cùng ngày ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS, với nội dung cưỡng chế kê biên các thửa đất nêu trên.

Quá trình thực hiện việc thi hành án đã có nhiều sai phạm như sau:

- Cơ quan Thi hành án tiến hành bán đấu giá tài sản đang tranh chấp là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

- Định giá tài sản không đúng quy định pháp luật: Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS không kê biên tài sản là 45 cây xoài 10 năm tuổi, 35 cây điều 15 năm tuổi và 74 trụ rào bê tông, nhưng vẫn định giá các tài sản gắn liền với đất (cây trồng trên đất, trụ rào bê tông) và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ-BĐG ngày 18/5/2016, các phụ lục hợp đồng kèm theo để bán tài sản không bị kê biên. Thay đổi tư cách hộ bà Trịnh Thị Hữu D1 sang cá nhân bà Trịnh Thị Hữu D1 không đúng quy định pháp luật.

- Việc tiến hành định giá có sai lệch: Theo chứng thư thẩm định giá số 3691/2016/VLAND ngày 20/9/2016 của Công ty V ghi nhận giá đất là 257.799 đồng/m^2 x 12.208 m^2 = 3.147.210.000 đồng là chưa ghi nhận giá trị tài sản trên đất. Cơ quan Thi hành án cung cấp Văn bản số 151/2016/CV-VLND ngày 21/9/2016 của Công ty V về việc đính chính giảm giá đất từ 257.799 đồng/m^2 xuống 254.693,79 đồng/m^2 để giảm giá tiền xuống 37.908.584 đồng và bù số tiền này thành giá trị tài sản trên đất là không đúng. Việc Công ty V định giá đất với mức giá 254.693,79 đồng/m^2 thấp hơn đơn giá 262.000 đồng/m^2 mà Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành

(nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) chi trả bồi thường cho hộ Nguyễn Như K theo Quyết định số 4822/QĐ-UBND ngày 31/8/2016.

- Việc thực hiện thủ tục niêm yết đấu giá không đúng quy định pháp luật: Không thực hiện niêm yết Thông báo bán đấu giá tại UBND xã Mỹ Xuân và tại các thửa đất theo quy định pháp luật. Công ty H đăng Báo Bà Rịa - Vũng Tàu, Báo Tuổi Trẻ không đúng và nội dung thông báo công khai việc bán đấu giá thiếu thông tin gây ảnh hưởng bất lợi cho ông N1, bà D1. Đồng thời, đất thuộc thửa 165, 453, 454, 455 là đất trồng lúa theo quy định tại Điều 191 Luật đất đai thì ông Võ Văn N2 không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ghi thời gian nhận phiếu vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 28/12/2016 là trùng với thời điểm bắt đầu việc đấu giá tài sản, dù chưa có kết quả đấu giá. Lời khai của ông Võ Văn N2 biết được thông tin đấu giá từ tháng 5/2016 mâu thuẫn việc Công ty H xác định thời điểm này không có người đăng ký mua.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 57/HĐ-MB ngày 28/12/2016 giữa Công ty H với ông Võ Văn N2 đối với Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ- BĐG ngày 18/5/2016 giữa cơ quan Thi hành án với Công ty H và các phụ lục kèm theo là vô hiệu. Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn N2, đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết theo thẩm quyền.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân thành ủy quyền cho ông Đinh Văn T1 trình bày:

Cơ quan Thi hành án thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tài sản gắn liền với đất là đúng nội dung Bản án số 196/2010/KDTM-ST ngày 20/12/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 89/2011/KDTM-PT ngày 16/6/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đúng thực tế, đúng quy định tại khoản 2 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự. Cơ quan Thi hành án đang thực hiện công vụ theo luật định nên không phải là bên có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với cá nhân ông N1 và bà D1.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số K 0728/1-TC ngày 26/12/2007 chỉ có chữ ký ông N1, bà D1 với đại diện Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Thủ Đức; Công văn số 81/VPĐKQSDĐ ngày 16/4/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ) xác nhận: "Do có sự nhầm lẫn trong khi in giấy chứng nhận QSDĐ nên tên chủ sử dụng được in là: Hộ bà Trịnh Thị Hữu D1, tên chủ sử dụng đúng là: Bà Trịnh Thị Hữu D1.". Đồng thời trong quá trình kê biên xử lý tài sản và giải quyết việc thi hành án thì ông N1, bà D1 đã thừa nhận quyền sử dụng đất và tài sản, cây trồng, vật kiến trúc có trên đất đã bị kê biên là thuộc quyền sử dụng chung của ông N1, bà D1. Ngoài ra, tại thời điểm

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 thì con lớn nhất của ông N1, bà D1 mới có 14 tuổi nên không thể đóng góp công sức, tiền bạc để tạo lập tài sản này. Vì vậy, cơ quan Thi hành án xác định tài sản trên là của ông N1, bà D1.

Việc thẩm định giá lần đầu do Công ty cổ phần Thẩm định giá N thực hiện và định giá lại tài sản do Công ty V thực hiện đều thẩm định giá cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đây là quá trình liên tục, hệ thống và đúng quy định tại Điều 98 và Điều 99 Luật Thi hành án dân sự.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, bán đấu giá, ông N1 và bà D1 đã có khiếu nại về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá, giá tài sản được thẩm định, khiếu nại dừng việc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá không thực hiện việc niêm yết công khai thông báo bán đấu giá và yêu cầu thay đổi Chấp hành viên; tất cả đều đã được cơ quan Thi hành án giải quyết đúng quy định. Ông N1 và bà D1 đã không khiếu nại lần hai hoặc có ý kiến phản hồi kết quả thẩm định giá và kết quả giải quyết khiếu nại.

Việc ký kết Hợp đồng bán đấu giá số 13/HĐ-BĐG ngày 18/5/2016 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 13/HĐ-BĐG) để bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định tại các Điều 101, Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 (gọi tắt là Luật Thi hành án dân sự). Trước khi bán đấu giá, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành đã kiểm sát toàn bộ hồ sơ bán đấu giá, đảm bảo tài sản bán đấu giá, giá tài sản bán đấu giá, việc niêm yết, thông báo công khai bán đấu giá đúng quy định. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 57/HĐ-MB ngày 28/12/2016 (gọi tắt là Hợp đồng số 57/HĐ-MB) đã được ký kết đúng quy định và không có bất kỳ ai tranh chấp.

Việc niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá đã được thực hiện đúng quy định, chỉ bị gián đoạn về thời gian (không xác định được thời điểm gián đoạn và nguyên nhân); điều này là ngoài mong muốn và có lý do khách quan. Vấn đề này ông N1, bà D1 cũng đã khiếu nại và được cơ quan Thi hành án giải quyết khiếu nại bằng quyết định số 39/QĐ-CCTHADS ngày 27/12/2016; ông N1 và bà D1 đã nhận và không khiếu nại lần hai đồng nghĩa chấp nhận việc giải quyết khiếu nại.

Quy trình tổ chức thi hành án (cưỡng chế, thẩm định giá, bán đấu giá) đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, cơ quan Thi hành án đã thông báo hợp lệ toàn bộ văn bản liên quan đến quá trình thi hành án cho ông N1 và bà D1.

Cơ quan Thi hành án không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H ủy quyền cho ông Đinh Mạnh L2 trình bày:

Về các giao dịch thì không liên quan đến ông N1 và bà D1. Từ khi tiếp nhận hồ sơ và thực hiện bán đấu giá tài sản đã thực hiện đúng quy trình.

Về tài sản bán đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được xác định trong Biên bản kê biên, xử lý tài sản, Chứng thư thẩm định giá và công văn đính chính do cơ quan Thi hành án chuyển giao khi thực hiện việc ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản và các phụ lục hợp đồng.

Về niêm yết công khai thông báo bán đấu giá tài sản: Công ty H đã thực hiện việc niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 vào ngày 23/11/2016 tại UBND xã Mỹ Xuân và tại nơi các thửa đất bán đấu giá, việc niêm yết được lập biên bản, có sự chứng kiến của công chức tư pháp là ông Trần P, được UBND xã Mỹ Xuân xác nhận theo quy định. Ông N1, bà D1 khiếu nại đến Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với việc niêm yết công khai thông báo bán đấu giá của Công ty H thì Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Công văn số 1880/STP trả lời việc ông N1 và bà D1 khiếu nại là không có cơ sở. Do đó, Công ty H không thể dừng cuộc bán đấu giá và cũng không có thẩm quyền giải quyết khiếu nại của ông N1 và bà D1.

Công ty H đã thực hiện trình tự niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản công khai, đầy đủ, đúng quy định của Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản (gọi tắt là Thông tư 23/2010/TT-BTP), cụ thể: Thực hiện niêm yết 03 lần tương ứng với 03 đợt bán đấu giá tài sản, đăng báo công khai 06 kỳ tại Báo Bà Rịa - Vũng Tàu, Báo Tuổi Trẻ. Kết quả có hai khách hàng đăng ký mua tài sản gồm ông Võ Văn N2 và bà Nguyễn Thị K. Ngày bán đấu giá có 02 khách hàng và có khách mời tham dự là đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, Ngân hàng A, Phòng Công chứng số A, Cơ quan Thi hành án. Ông N1 và bà D1 tuy được thông báo nhưng vẫn vắng mặt. Trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành đã tiến hành thẩm tra toàn bộ hồ sơ bán đấu giá, đảm bảo tài sản bán đấu giá, giá bán tài sản và trình tự niêm yết công khai bán đấu giá tài sản đầy đủ, đúng quy định.

Công ty H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng bán đấu giá vô hiệu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Võ Văn N2 và bà Phan Thị Thùy D2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Cuối năm 2016, qua báo chí thì ông N2 biết Công ty H đang tổ chức bán đấu giá tài sản là lô đất gồm các thửa số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 12.208m^2. Ông N2 đã đăng ký tham gia đấu giá và đóng 299.000.000 đồng tiền đảm bảo và tiền phí là 1.000.000 đồng. Mức giá khởi điểm là 2.989.849.500 đồng. Việc bán đấu giá được tổ chức vào lúc 09 giờ ngày 28/12/2016 tại trụ sở Công ty H. Ngoài ông N2 thì còn 01 người nữa tham gia đấu giá là bà Nguyễn Thị K và bà K ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh T5 tham gia đấu giá.

Qua 03 lần đấu giá thì ông N2 là người trúng mua tài sản bán đấu giá với số tiền trả là 3.014.849.500 đồng. Sau khi mua được tài sản đấu giá, ông N2 đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ trả tiền và các loại phí theo quy định; Cơ quan Thi hành án cũng đã hoàn tất thủ tục để ông N2 sang tên tài sản trúng đấu giá.

Ông N2 đã thực hiện các thủ tục đấu giá đúng quy định, buổi đấu giá là khách quan. Vì vậy, ông N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà D2 thống nhất với lời trình bày của ông N2 và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Lương H trình bày:

Ngày 04/5/2018, ông Võ Văn N2 và bà Phan Thị Thùy D2 có ủy quyền cho ông H được toàn quyền quyết định các quyền của người sử dụng đất đối diện tích 12.208 m^2 đất gồm các thửa số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các thửa đất này đã được do Sở Tài nguyên- Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Võ Văn N2 các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Số CL 990972, CL 990975, CL 990974, CL 990973, CL 990977, CL 992670, CL 992671, CL 857373, CL 990971 cùng ngày 12/3/2018.

Ngày 08/5/2018, ông H cho người xuống đất kiểm tra và tiến hành chặt cây khai hoang thì bị người dân xung quanh ngăn cản và cho biết đất có tranh chấp, yêu cầu ông H làm việc với chủ cũ. Ông H tạm ngừng việc chặt cây và đồng ý tạm ngừng việc giao dịch đối với các thửa đất nêu trên để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Ông H xác định các thửa đất trên được mua bán đấu giá hợp pháp.

Ông H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên toàn bộ kết quả bán đấu giá tài sản.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

Phòng Công chứng số A xác định đã chứng nhận đối với Hợp đồng số 57/HĐ-MB và việc thực hiện công chứng giao dịch trên là đầy đủ, phù hợp quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng số A không có ý kiến, xin được giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thẩm định giá V trình bày:

Qua rà soát, kiểm tra hiện trạng tài sản theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 06/4/2016, Công ty TNHH Thẩm định giá V (Công ty V) đã tiến hành thẩm định giá tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây trồng, trụ rào) và phát hành Chứng thư thẩm định giá. Trong đó, giá quyền sử dụng đất là 3.109.301.788 đồng, giá tài sản gắn liền với đất là 37.908.584 đồng, tổng giá trị được làm tròn là 3.147.210.000 đồng. Cùng ngày 20/9/2016, Cơ quan Thi hành án thông báo có sự khác nhau giữa Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá nên Công ty V đã có văn bản 151/2016/CV-VLAND ngày 21/9/2016 để đính chính trang 2/2 của Chứng thư số 3691/2016/VLAND-HCM ngày 20/9/2016. Việc thẩm định giá các thửa đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật về việc thẩm định giá và thực tế thị trường tại thời điểm định giá.

8. Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là ông Lê Thanh B trình bày:

Ngày 23/11/2016, Công ty H có thực hiện việc niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 tại UBND Mỹ Xuân và nơi có tài sản bán đấu giá. Theo biên bản niêm yết thể hiện: Địa điểm niêm yết tại Bảng thông báo niêm yết của UBND Mỹ Xuân và tại Lô đất gồm các thửa đất số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời gian niêm yết tại UBND Mỹ Xuân vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 23/11/2016 và tại thửa đất nêu trên là vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 23/11/2016. Những người thực hiện việc niêm yết gồm có người của Công ty H, công chức Tư pháp UBND xã Mỹ Xuân là ông Trần P chứng kiến. Biên bản niêm yết được UBND xã Mỹ Xuân xác nhận theo quy định. Do đó, Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 của Công ty H đã được niêm yết đúng quy định pháp luật.

Ngày 21/12/2016, do có khiếu nại của ông N1 và bà D1, nên đại diện cơ quan Thi hành án là ông Đinh Văn T1 đến kiểm tra thì xác định không thấy Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 được niêm yết tại Bảng thông tin là do những nguyên nhân khách quan sau:

- Thông báo bán đấu giá tài sản được niêm yết tại Bảng thông báo niêm yết của UBND xã Mỹ Xuân được đặt ngoài sân, không khóa, không người trông coi, quản lý nên có khả năng bị thành phần tư lợi tháo gỡ hoặc cũng có thể khi người dân tự tiện kéo mở cửa kính xem thông tin sau đó không đóng lại khiến gió lùa mất. Sau khi làm rõ sự việc, cơ quan Thi hành án đã niêm yết thêm 01 Thông báo bán đấu giá tại Bảng thông tin để khắc phục tình trạng gián đoạn thông tin.

- Đối với Thông báo bán đấu giá tài sản được niêm yết tại các thửa đất số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là niêm yết trên các trụ rào và cây trồng không được che đậy đất nên dễ bị gỡ hoặc gió lùa mất.

9. Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A là ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Ngân hàng A xác định quá trình thi hành án và thẩm định giá của cơ quan Thi hành án là công khai, đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N1 và bà D1. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật và xin giải quyết vắng mặt.

10. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 57/HĐ-MB ngày 28/12/2016 giữa Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H với ông Võ Văn N2 và Hợp

đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ-BĐG ngày 18/5/2016 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ) với Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H và các phụ lục kèm theo là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

11. *Ngày 14/8/2018, nguyên đơn ông Trần Văn N1, bà Trịnh Thị Hữu D1 có đơn kháng cáo đề ngày 13/8/2018 có nội dun*g:

Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, toàn diện, việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng, không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn để hoãn phiên tòa và chuyển hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1, bà D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 và bà D1 là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

12. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông N1 và bà D1; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng thủ tục tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N1 và bà Trịnh Thị Hữu D1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông N1, bà D1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Bà Phan Thị Thùy D2, ông Nguyễn Thành T3, bà Phạm Thị Ánh N, ông Lê Thanh B đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên phiên tòa xét xử vắng mặt bà D2, ông T3,

bà Nguyệt, ông Bình là đúng quy định tại Điều 296 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Để thi hành Bản án số 196/2010/KDTM-ST ngày 20/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số 196/2010/KDTM-ST) và Bản án số 89/2011/KDTM-PT ngày 16/6/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số 89/2011/KDTM-PT), cơ quan Thi hành án đã ban hành Quyết định thi hành án số 24/QĐ-CCTHA ngày 19/11/2012 và Quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHA ngày 09/02/2012 là đúng quy định tại Điều 2 và Điều 4 và Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự.

[4]. Bản án số 196/2010/KDTM-ST và Bản án số 89/2011/KDTM-PT buộc ông N1, bà D1 phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền 2.212.290.000 đồng chậm nhất là ngày 31/01/2012 và ông N1, bà D1 phải trả thêm tiền lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng. Nếu quá hạn mà ông N1, bà D1 không thanh toán các khoản nợ nói trên thì Ngân hàng A có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 964556 (số vào sổ 03883/QSDĐ/759/QĐ.UB) do UBND huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2002 cho bà D1. Như vậy, các thửa đất số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản mà ông N1, bà D1 thế chấp cho Ngân hàng A. Do quá hạn mà ông N1, bà D1 không trả được nợ cho Ngân hàng A nên Ngân hàng A yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế, kê biên, phát mãi và Cơ quan Thi hành án đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 41/QĐ-CCTHADS ngày 04/9/2015, Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên số 41/QĐ-CCTHADS và Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS ngày 29/3/2016 (Quyết định số 05/ QĐ-CCTHADS), đối với các thửa đất số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165, Tờ bản đồ số 12, 13 xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực hiện việc kê biên tài sản là đúng quy định tại Điều 37, 45, 70, 88, 89, 111, 113 Luật Thi hành án dân sự.

[5]. Tại khoản 2 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự quy định: "*Khi kê biên quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS thiếu việc kê biên tài sản trên đất 45 cây xoài 10 năm tuổi, 35 cây điều khoảng 15 năm tuổi, 74 trụ rào bê tông cốt sắt là có thiếu sót. Tuy nhiên, sự thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông N1, bà D1 vì kê biên tài sản là nhằm ngăn chặn người phải thi hành án tẩu tán tài sản làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người được thi hành án.

Khoản 2 Điều 113 quy định "*Trường hợp tài sản thuộc sở hữu của người phải thi hành án gắn liền với quyền sử dụng đất đã kê biên thì Chấp hành viên xử lý tài sản cùng với quyền sử dụng đất*". Khi tiến hành việc kê biên tài sản vào ngày 06/4/2016, Đoàn cưỡng chế thi hành án đã kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên

đất là 45 cây xoài 10 năm tuổi, 35 cây điều khoảng 15 năm tuổi, 74 trụ rào bê tông cốt sắt là đúng quy định nên thiếu sót của Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS đã được khắc phục.

[6]. Sau khi thực hiện kê biên, do ông N1, bà D1 và Ngân hàng không thỏa thuận được tổ chức thẩm định giá nên ngày 12/4/2016, Cơ quan Thi hành án đã chỉ định Công ty cổ phần Thẩm định giá N thẩm định toàn bộ tài sản kê biên. Ngày 19/4/2016, Công ty cổ phần Thẩm định giá N (Công ty Đồng Nai) đã ban hành Chứng thư thẩm định giá tài sản số 774/TĐG-CT ngày 19/4/2016; kết quả thẩm định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 3.029.000.000 đồng; trong đó giá trị đất là 2.990.960.000 đồng, giá trị cây trồng và công trình trên đất là 38.300.000 đồng (giá trị cây xoài, cây điều trên đất là 32.750.000 đồng, giá trị 74 trụ bê tông là 5.550.000 đồng; tổng cộng là 38.300.000 đồng).

Sau khi có kết quả thẩm định giá của Công ty Đồng Nai, Ngân hàng TMCP A và ông N1, bà D1 không thống nhất được tổ chức bán đấu giá nên ngày 18/5/2016, Cơ quan Thi hành án ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ-BĐG với Công ty bán đấu giá Thái Bình Hưng (Công ty H) và các phụ lục hợp đồng bán đấu giá với Công ty H là đúng quy định tại Điều 101 Luật Thi hành án dân sự. Cơ quan Thi hành án căn cứ vào mức giá thẩm định của Công ty Đồng Nai để đưa ra giá khởi điểm đấu giá và Công ty H đã đưa ra mức giá khởi điểm là 3.029.000.000 đồng là đúng quy định.

[7]. Ngày 19/5/2016, Công ty bán đấu giá Thái Bình Hưng ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 44/TB-CT và thông báo này được đăng trên báo Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 19/5/2016 và ngày 23/5/2016 được niêm yết tại UBND xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành và tại các thửa đất bán đấu giá vào ngày 19/5/2016. Do ông N1, bà D1 khiếu nại giá tài sản và đề nghị thẩm định giá lại nên cơ quan Thi hành án đã ban hành Công văn số 73/CCTHADS ngày 14/6/2016 gửi Công ty H yêu cầu tạm dừng việc tổ chức bán đấu giá để giải quyết khiếu nại.

[8]. Ông N1, bà D1 không đồng ý với giá mà Công ty Thẩm định giá N đưa ra nên yêu cầu định giá lại tài sản và chỉ định Công ty cổ phần Thẩm định giá E nhưng Ngân hàng A không đồng ý nên Cơ quan Thi hành án đã chỉ định Công ty V định giá lại tài sản là đúng các quy định tại Điều 98, Điều 99 Luật thi hành án dân sự và khoản 2 Điều 25 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015.

Theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 3691/2016/VLAND-HCM ngày 20/9/2016 của Công ty V ban hành kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 3691/2016/VLAND-HCM ngày 20/9/2016 xác định quyền sử dụng đất bị kê biên và tài sản trên đất bị kê biên có tổng giá trị là 3.147.210.192 đồng; trong đó giá trị đất là 3.109.301.788 đồng, giá trị cây trồng và trụ bê tông là 37.908.584 đồng. Tuy nhiên, trong Chứng thư thẩm định giá số 3691/2016/VLAND-HCM ngày 20/9/2016 của Công ty V không tách giá trị quyền sử đất và giá trị cây trồng trên đất mà ghi chung quyền sử dụng đất nông nghiệp 12.208m^2 có giá trị 257.799đồng/m^2, thành tiền là 3.147.210.192 đồng là chưa đúng với báo cáo thẩm định giá nhưng ngày 21/9/2016 Công ty V đã có Văn bản số 151/2016/CV-VLAND để giải trình và đính chính trang 2/2 của chứng thư thẩm định giá đúng với trang 6/6 của báo cáo kết quả thẩm định

giá cùng ngày 20/9/2016 thì giá quyền sử dụng đất là 3.109.301.788 đồng, giá cây trồng và công trình trên đất là 37.908.584 đồng. So sánh với giá trị đất, giá trị cây trồng và công trình trên đất mà Công ty Thẩm định giá N đưa ra thì hai kết quả định giá gần tương đồng với nhau. Như vậy, sự sai sót này của Công ty V không làm thay đổi giá trị đất và tài sản trên đất được định giá mà chỉ là sự sai sót về cách trình bày trong văn bản không cụ thể và đã được đính chính kịp thời nên không có cơ sở để cho rằng Công ty V thẩm định giá thiếu phần cây trồng và công trình trên đất như trong yêu cầu khởi kiện của ông N1, bà D1.

[9]. Theo quyết định 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm thì giá đất nông nghiệp cao nhất tại huyện Tân Thành là 90.000 đồng/m^2. Theo Quyết định số 4822/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành bồi thường cho hộ Nguyễn Như K với giá 262.000 đồng/m^2; còn đất của ông N1, bà D1 được thẩm định có giá 254.693,79 đồng/m^2 nên ông N1, bà D1 cho rằng giá đất thẩm định thấp. Việc bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất tuy cùng loại đất nhưng vị trí đất, loại đường có đất bị thu hồi khác nhau thì giá bồi thường khác nhau. Đất hộ Nguyễn Như K bị thu hồi tiếp giáp đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao còn diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông N1, bà D1 tiếp giáp đường đất dưới 6m nên giá trị không như nhau là hợp lý. Công ty V thẩm định giá đất là ngoài việc căn cứ theo các quy định của pháp luật về thẩm định giá thì Công ty V còn khảo sát giá thị trường để xác định giá đất theo giá thị trường. Giá thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và người bán sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. Như vậy, việc ông N1, bà D1 cho rằng Công ty V thẩm định giá thấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[10]. Cơ quan Thi hành án căn cứ vào mức giá thẩm định của Công ty V để đưa ra giá khởi điểm đấu giá và Công ty H đã đưa ra mức giá khởi điểm là 3.147.210.000 đồng là đúng quy định. Do đã hết thời hạn đăng ký mà không có khách mua nên cơ quan Thi hành án đã tiến hành thủ tục giảm giá bán 5% (tối đa giảm là 10%) và giá khởi điểm mới sau khi giảm là 2.989.849.500 đồng là đúng quy định tại khoản 1 khoản 5 Điều 104 Luật thi hành án dân sự. Sau khi nhận được kết quả giảm giá khởi điểm tài sản bán đấu giá thì Công ty H ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 với giá khởi điểm 2.989.849.500 đồng.

[11]. Để tiến hành bán đấu giá thì Công ty H đã thông báo công khai Thông báo bán đấu giá số 111/TB-CT ngày 04/10/2016 về việc bán đấu giá tài sản với mức giá khởi điểm là 3.147.210.000 đồng. Thông báo được đăng trên Báo Bà Rịa – Vũng Tàu 02 số liên tiếp của ngày 04 và ngày 08/10/2016; đăng trên Báo Tuổi Trẻ vào ngày 23 và ngày 28/11/2016. Các thông tin về bán tài sản được đăng trên Báo Bà Rịa – Vũng Tàu và Báo Tuổi Trẻ có nội dung: *"Công ty CP bán đấu giá tài sản Thái Bình Hưng Thông báo bán đấu giá tài sản: QSD 12.208m^2 đất CLN + CHN trên đất có một số cây trồng, cây ăn trái cùng vật kiến trúc thuộc các thửa số 1055, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 164, 165 tọa lạc xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, BRVT. GKĐ: 2989.849.500 đồng. Tiền đặt trước tham gia đấu giá*

10% GKĐ; hạn chót đăng ký ngày 23/12/2016; bán đấu giá tài sản lúc 9 giờ ngày 28/12/2016". Như vậy, việc ông N1 và bà D1 cho rằng thông tin đăng báo đối với tài sản bán đấu giá không đầy đủ là không có căn cứ. Thông báo được niêm yết tại UBND xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành và tại địa điểm đất bán đấu giá vào ngày 23/11/2016 có xác nhận của UBND xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành là đúng quy định tại Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

Khi Cơ quan thi hành án nhận được phản ánh của ông N1, bà D1 do Công ty H thông tin thì cơ quan Thi hành án đã có mặt tại UBND Mỹ Xuân ghi nhận sự việc và đã thực hiện việc niêm yết bổ sung thông báo để khắc phục việc gián đoạn thông tin và tiếp tục thông tin công khai việc bán đấu giá.

Ông N1 và bà D1 khiếu nại đến Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho rằng không phát hiện thấy văn bản niêm yết. Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã tiến hành ngay việc xác minh, kiểm tra và có Văn bản trả lời số 1880/STP-TTr ngày 28/12/2016 xác định Công ty H đã niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP và Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

Theo Biên bản xác minh ngày 08/6/2017, công chức Tư pháp UBND xã Mỹ Xuân là ông Trần P cho biết: Vào 08 giờ 30 phút ngày 23/11/2016 tại trụ sở UBND Mỹ Xuân và vào lúc 10 giờ 00 phút cùng ngày tại các thửa đất bán đấu giá, ông đã chứng kiến việc niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá tài sản số 128/TB-CT ngày 23/11/2016 của Công ty H. UBND Mỹ Xuân xác định đã thực hiện đúng quy trình niêm yết và hiện nay vẫn còn lưu giữ toàn bộ biên bản niêm yết nên Công ty H đã thực hiện việc niêm yết đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại UBND xã Mỹ Xuân thì công chức tư pháp là ông Trần P xác định do Bảng thông tin được đặt tại UBND Mỹ Xuân không có khóa, để ngoài sân không có người trông coi quản lý nên có thể bị người dân tự tháo gỡ hoặc gió lùa; còn tại địa điểm các lô đất thì chỉ được dán lên trụ cọc bê tông và không được che đậy nên có thể dẫn đến mất mát. Bà Nguyễn Thị K là người tham gia đấu giá xác định việc bà K biết được thông tin đấu giá tài sản các thửa đất trên là khi bà K đến làm việc tại UBND Mỹ Xuân. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định xem xét tại chỗ đối với địa điểm niêm yết thì ghi nhận Bảng thông tin của UBND Mỹ Xuân được để phía bên ngoài trời, có kính che nhưng không có khóa. Tiến hành kiểm tra tại thực địa các thửa đất bán đấu giá cũng xác định hiện trạng trên đất không có công trình, vật kiến trúc nào ngoài các trụ bê tông dùng bao quanh đất nên việc niêm yết chỉ có thể dán tại vị trí các trụ bê tông. Như vậy, Công ty H đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá theo quy định tại Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP. Việc mất Thông báo niêm yết tại địa điểm niêm yết là không do lỗi của Công ty H và đã được khắc phục kịp thời nên việc ông N1, bà D1 cho rằng Công ty H không niêm yết Thông báo bán đấu giá là không có căn cứ.

[12]. Sau khi thực hiện giảm giá, có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là bà Nguyễn Thị K và ông Võ Văn N2. Ngày 28/12/2016, Công ty H đã tổ chức buổi

bán đấu giá đúng thời gian, địa điểm, thành phần tham dự. Kết quả bán đấu giá, ông Võ Văn N2 trúng đấu giá mua đất và tài sản trên đất là 3.014.849.500 đồng được ghi nhận tại Biên bản về việc bán tài sản lập vào lúc 09 giờ ngày 28/12/2016. Như vậy, trình tự thủ tục đấu giá tài sản được thực hiện đúng các quy định của Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Thông tư 23/2010/TT-BTP. Cùng ngày 28/12/2016, Công ty H là đơn vị bán đấu giá, Cơ quan thi hành án là đơn vị có tài sản bán đấu giá và ông Võ Văn N2 là người mua được tài sản đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 57/HD-MB. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá được chứng thực tại Phòng Công chứng số A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 28/12/2016.

[13]. Ông N1, bà D1 cho rằng Phiếu đề nghị công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ghi vào lúc 9 giờ ngày 28/12/2016 là trùng với giờ đang tiến hành bán dấu giá là không hợp lý. Xét thấy, người viết phiếu đã không ghi đúng giờ yêu cầu nhưng sự sai sót này này không ảnh hưởng đến kết quả công chứng hợp đồng nên không phải là căn cứ để hủy hợp đồng bán đấu gia như ông N1 và bà D1 yêu cầu.

[14]. Ông N1 và bà D1 cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà D1 nhưng Hợp đồng bán tài sản đấu giá ghi chủ sử dụng đất bà Trịnh Thị Hữu D1 là có thật. Việc ghi không đúng này là dựa theo văn bản số 81/VPĐKQSDĐ ngày 16/4/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ), xác nhận: "*Do có sự nhầm lẫn trong khi in giấy chứng nhận QSDĐ nên tên chủ sử dụng được in là: Hộ bà Trịnh Thị Hữu D1; tên chủ sử dụng đúng là: Bà Trịnh Thị Hữu D1*". Công văn số 259/CV-CNVPĐK ngày 06/6/2017, cung cấp thông tin cho Tòa án với nội dung "*Thửa đất số 164, 165, 392-399, 450-456 và thửa 1055 thuộc tờ bản đồ số 12, 13 tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tính đến thời điểm hiện nay vẫn chưa đăng ký biến động và vẫn tên chủ sử dụng đất là bà Trịnh Thị Hữu D1*". Theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 06/4/2016 và Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29/7/2016, ông N1, bà D1 cũng đã thừa nhận quyền sử dụng đất đã bị kê biên là thuộc quyền sử dụng chung của ông N1, bà D1. Nguồn gốc đất là do bà D1 nhận chuyển nhượng chứ không phải hộ bà D1 nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T9642556 là ngày 01/02/2002 thì các con của ông N1, bà D1 là Trần Thị Mỹ L, sinh ngày 17/9/1988 và Trần Thanh H, sinh ngày 05/10/1993 chưa đủ 15 tuổi. Quá trình thi hành án, không có bất kỳ ai tranh chấp quyền sở hữu tài sản bị kê biên bán đấu giá. Vì vậy, việc ghi chủ sử dụng đất: Bà Trịnh Thị Hữu D1 là đúng với thực tế.

[15]. Đất của bà D1, ông N1 bị kê biên, bán đấu giá để thi hành Bản án số 196/2010/KDTM-ST và Bản án số 89/2011/KDTM-PT đã có hiệu lực pháp luật. Nếu có tranh chấp đối với đất này mà chưa có Bản án có hiệu lực để thay thế hai bản án này thì việc bán đấu giá tài sản đối với diện tích đất này phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 2 và Điều 4 của Luật Thi hành án. Ông Võ Văn N2 là người mua tài sản bán đấu giá trong đó có thửa 165, 453, 454, 455 ghi là đất trồng lúa; vì thế ông N2 phải sử dụng đất đúng mục đích mà cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền xác định cho dù ông N2 không phải là người sản xuất nông nghiệp.

[16]. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì ông N2 đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/3/2018, Sở Tài nguyên-Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 990972, CL 990975, CL 990974, CL 990973, CL 990977, CL 992670, CL 992671, CL 857373, CL 990971 cho ông Võ Văn N2 là đúng điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai nên việc ông N1, bà D1 yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N2 là không không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa để chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[17]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[18]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1 phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 34, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật đất Đai; Điều 174, khoản 2 Điều 175, khoản 3 Điều 176 của Bộ luật dân sự; Các Đ iều 2, 4, 98, 99, 101, 103, 104, 111, 113 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 57/HĐ-MB ngày 28 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H với ông Võ Văn N2 và Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ-BĐG ngày 18 tháng 5 năm 2016 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ) với Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản H và các phụ lục kèm theo là vô hiệu.

2. Chi phí thẩm định, định giá: Bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ông N1, bà D1 đã nộp xong.

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trịnh Thị Hữu D1 và ông Trần Văn N1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông N1, bà D1 đã nộp theo Biên lai thu số 0006192 ngày 23 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông N1, bà D1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N1, bà Trịnh Thị Hữu D1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông N1, bà D1 đã nộp theo biên lai thu số 0004485 ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trường hợp bản án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX. Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX.Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu