

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 52 /2019/DS-PT

Ngày 30-5-2019

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi

Ông Mai Xuân Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành An, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:* Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 417/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khối phố 6, phường A, thành phố T1, Quảng Nam. Có mặt.

*** Bị đơn:** Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn C, chức vụ: Phó giám đốc được giao phụ trách Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam (theo Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam). Có mặt.

Địa chỉ: số 06, đường N, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Tấn H**, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh P**, chức vụ: Phó Chi cục trưởng. (Theo văn bản ủy quyền số 222/UQ-CCTHADS ngày 26/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1). Có mặt.

Địa chỉ: số 125 đường T2, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh B**

Địa chỉ: số 406, đường P1, thành phố T1, Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh B: Luật sư **Phạm Xuân L** - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: Số 584 Hai Bà Trưng, phường Cẩm Phô, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Ông **Nguyễn Tấn L1**.

Địa chỉ: Khối phố 6, phường A, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt (có đơn xin hoãn phiên tòa).

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T1

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Hồng Q**, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đinh Hữu T3**- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. (Theo văn bản ủy quyền số 112/GUQ-UBND ngày 05/9/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T1). Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đinh Văn T4**, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trịnh Thị Thanh H1**, chức vụ: Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam. (Theo văn bản ủy quyền số 2217/UBND-NC ngày 09/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam). Vắng mặt.

6. Ông **Nguyễn Kim T5**

Địa chỉ: số 406, Đường P1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

7. Ông **Phạm Thế M**

Địa chỉ: Tổ 2, Khối phố 6, phường A, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

8. Bà **Phạm Thị Ánh N1**

Địa chỉ: Khối phố 2, phường T6, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 01/9/2016, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 56/HĐMB với bà Nguyễn Thị Thanh B đối với quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số N6 (số nhà 191 Đường H2), tờ bản đồ số 25, phường A, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam với giá 2.608.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 56/HĐMB ngày 01/9/2016 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam với bà Nguyễn Thị Thanh B là vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Quảng Nam ngày 01/9/2016, vì những lý do sau:

- Quyền sử dụng đất của gia đình bà T là 154m² gắn với tài sản trên đất, nhưng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam chỉ xác định có 115m², còn lại 38,5m² lại xác định là đất do UBND thành phố T1 quản lý là không đúng pháp luật. Diện tích 38,5 m² này chưa có Quyết định thu hồi nhưng đem bán đấu giá là không đúng, hơn nữa bà là người sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 2000 do mua của bà Phạm Thị Ánh N1, không có ai tranh chấp, có công trình phụ gắn liền với diện tích đất 38,5 m² nhưng không xem xét khi bán đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

- Việc thẩm định giá và bán đấu giá tài sản khác gắn liền trên đất là không rõ ràng, cụ thể, giá trị tài sản này là bao nhiêu. Vì theo quy định pháp luật, bà có quyền yêu cầu thẩm định lại tài sản, gia đình bà có quyền nộp tiền chuộc lại tài sản, nhưng bà không biết tài sản cụ thể được thẩm định giá cụ thể là tài sản gì, để thẩm định lại và chuộc lại tài sản.

Ngày 25/11/2016, bà nộp đơn khởi kiện bổ sung tại Tòa án thành phố T1 yêu cầu hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố T1 và Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại đối với bà Nguyễn Thị T. Đến ngày 22/5/2017, bà T nộp đơn rút một phần yêu cầu Tòa án hủy Quyết định giải, quyết khiếu nại số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.

Tại Công văn số 877/BĐGTS ngày 14/11/2016 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam - bị đơn trình bày:

Ngày 26/7/2016, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam (Trung tâm DVBDGTS tỉnh Quảng Nam) ký kết hợp đồng số 62/HĐ-BĐG với

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 (Chi cục THADS thành phố T1) về việc bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất có diện tích 115,5 m²; nhà ở (một trệt, một lầu) và tài sản khác có tổng diện tích xây dựng 312,4 m² gắn liền trên thửa đất số N6, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 432509 do UBND thành phố T1 cấp ngày 19/11/2014 của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tấn L1 tại số 191 đường H2, phường A, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Hiện trạng quyền sử dụng đất kê biên bán đấu giá là 154 m² (trong đó 38,5 m² đất chưa được cấp GCNQSDĐ do UBND thành phố T1 quản lý). Cơ sở pháp lý đưa ra bán đấu giá đã cung cấp đầy đủ chứng cứ kèm theo trong hồ sơ vụ án. Trình tự thủ tục bán đấu giá được thực hiện theo đúng quy định pháp luật: Ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 368/TB-BĐGTS ngày 26/7/2016. Thông báo này được đăng thông tin trên Báo Quảng Nam 02 kỳ theo quy định vào ngày 28/7/2016 và 01/8/2016; Niêm yết thông báo tại Trung tâm DVBDGTS tỉnh Quảng Nam, Chi cục THADS thành phố T1, tại Ủy ban nhân dân phường A thành phố T1 và tại nơi có tài sản tọa lạc - số 191, đường H2, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản kèm theo Quyết định số 103/QĐ-BĐG ngày 26/7/2016. Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá có 35 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản nêu trên. Toàn bộ tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá được nộp vào tài khoản của Trung tâm DVBDGTS Quảng Nam tại Ngân hàng. Tại cuộc bán đấu giá tài sản ngày 01/9/2016, về thành phần tham dự và điều hành đấu giá đã tiến hành cuộc bán đấu giá. Cuộc bán đấu giá tài sản thành được lập biên bản, trong đó bà Nguyễn Thị Thanh B là người trúng đấu giá. Sau cuộc đấu giá thành, Trung tâm DVBDGTS Quảng Nam, Chi cục THADS thành phố T1 và bà Nguyễn Thị Thanh B đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản số 56/HĐMB ngày 01/9/2016 đã được công chứng theo quy định với giá bán tài sản là 2.608.000.000 đồng, chênh lệch so với giá khởi điểm là 31.778.000 đồng (giá khởi điểm là 2.576.000.000 đồng).

Do đó, Trung tâm DVBDGTS tỉnh Quảng Nam đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T vì Trung tâm DVBDGTS tỉnh Quảng Nam đã tổ chức bán đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

Tại Công văn số 471/CV-CCTHADS ngày 23/11/2016, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 trình bày :

- Về việc bà T cho rằng diện tích 38,5 m² là đất của gia đình bà T:

Diện tích đất 38,5m² đã được UBND thành phố T1 kết luận tại Thông báo số 47/TB-UBND ngày 10/10/2011, có Quyết định giải quyết khiếu nại số 962/QĐ - UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T1, Quyết định giải quyết khiếu nại số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ

tịch UBND tỉnh Quảng Nam và Thông báo số 216/TB-UBND ngày 22/5/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T1.

- Về việc thẩm định giá đối với tài sản đã kê biên:

Chấp hành viên Chi cục THADS thành phố T1 ban hành Thông báo số 01/TB-CCTHA ngày 04/01/2016 về việc thỏa thuận lại giá và tổ chức thẩm định giá tài sản, kê biên đã thông báo hợp lệ cho bà T theo phiếu báo phát bưu điện ngày 05/01/2016.

Sau khi các bên không thỏa thuận được, Chấp hành viên đã ký hợp đồng thẩm định giá và thông báo kết quả tại Thông báo số 286/TB-CCTHA ngày 07/7/2016 và bà Nguyễn Thị T đã nhận phiếu báo phát ngày 07/7/2016. Trong đó, đã nêu giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số Vc 16/6/22/BĐG-Qna ngày 21/6/2016 đã nêu cụ thể từng loại tài sản.

- Về việc thông báo bán đấu giá tài sản:

Sau khi Chi cục THADS thành phố T1 đã nhận được thông báo bán tài sản số 368/BĐG-TS ngày 26/7/2016 của Trung tâm BĐGTS tỉnh Quảng Nam, Chấp hành viên đã ra Thông báo số 317/TB-CCTHA ngày 29/7/2016 về việc bán đấu giá tài sản và ngày 29/8/2016 đã ra Thông báo về việc nhận lại tài sản trước khi bán đấu giá và bà T đã ký nhận tại Phiếu báo phát của bưu điện. Hết thời hạn theo quy định tài sản trên được đưa ra bán đấu giá theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Thanh B - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 01/9/2016, bà đã trúng đấu giá tài sản là căn nhà 191 - Đường H2, Thành phố T1, Quảng Nam do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam tổ chức đấu giá. Ngày 19/9/2016, bà đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá là 2.608.000.000 đồng tại Kho bạc Nhà nước thành phố T1, tên cơ quan quản lý thu là Chi cục THADS thành phố T1.

Bà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng đến nay, cơ quan thi hành án dân sự thành phố T1 vẫn chưa giao nhà và quyền sử dụng đất cho Bà. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án để Bà sớm được nhận tài sản đã đấu giá để đảm bảo quyền lợi của Bà.

Ông Nguyễn Kim T5 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông không đồng ý với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật, giải quyết kịp thời vụ án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người trúng đấu giá là vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam trình bày như sau:

Ngôi nhà số 191, Đường H2, Thành phố T1, Quảng Nam nguyên trước đây là nhà tập thể Công ty Giao thông Công chính thị xã T1 do ông Nguyễn Tấn

L1 (chồng bà T) mua hóa giá tại Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 07/HĐ ngày 30/9/2004 gắn liền với quyền sử dụng đất 115,5 m². Ngày 09/11/2004, hộ bà T được UBND thị xã T1 cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 115,5m².

Phần diện tích đất 38,5 m² hộ bà T đang có đơn khiếu nại nằm liền kề phía sau diện tích đất 115,5 m², trên đất có một phần ngôi nhà số 191 do bà T xây dựng vào năm 2006. Phần diện tích đất này có nguồn gốc là đất nghĩa địa thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 01, diện tích 15.901m² do UBND phường A quản lý (theo hồ sơ 299/TTg), khoảng năm 1995 gia đình ông Phan Thế M đến khu vực đất để khai hoang sử dụng làm nhà (việc làm nhà của hộ ông M đã bị UBND phường A xử phạt vi phạm hành chính ngày 13/9/1995). Theo hồ sơ 60/CP lập năm 2003 thì do ông M đứng tên kê khai, đăng ký, nhưng thực tế ông M không quản lý, sử dụng nên về mặt pháp lý do Nhà nước quản lý.

Ngày 15/3/2006, hộ bà T được UBND thành phố T1 cấp phép xây dựng nhà ở số 27/GPXD trên diện tích đất được cấp GCNQSD đất 115,5 m². Sau khi có Giấy phép xây dựng, hộ bà T đã xây dựng nhà trên diện tích đất 154 m² vượt quá diện tích đất cho phép là 38,5m². Phần diện tích đất đang khiếu nại từ trước đến nay bà T không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và trên thực tế hộ bà T sử dụng diện tích đất này sau ngày 01/7/2004. Mặt khác, tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ ngày 19/11/2004 hộ bà T không có ý kiến gì về diện tích 38,5m² không có trong GCNQSDĐ đã cấp.

Việc sử dụng diện tích 38,5 m² của hộ gia đình bà T thuộc trường hợp không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và sử dụng đất sau ngày 01/7/2004, nên không đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007. Do đó, Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại đối với bà T là đúng pháp luật.

Tại Công văn số 776/UBND-TNMT ngày 08/5/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chủ tịch thành phố T1 trình bày:

Về việc biến động kê khai đối với diện tích đất 38,5m² qua các thời kỳ theo hồ sơ 299/TTg thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 01, loại đất nghĩa địa; theo hồ sơ 60/CP thì 38,5m² đất nằm trong thửa số 8, tờ bản đồ số 24 do ông Phạm Thế M đứng kê khai chủ sử dụng, về nội dung biến động kê khai như Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân phường A.

Việc bà T, ông L1 xây dựng nhà trên diện tích đất 38,5m² cùng lúc với việc xây dựng trên phần đất 115,5m² có giấy phép xây dựng, diện tích 38,5 m² lại bị che khuất bởi công trình xây dựng trên diện tích 115,5m², nên không phát

hiện để xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng trên diện tích 38,5m².

Ông Phạm Thế M - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đối với diện tích đất 1053,4m² tại thửa số 8, tờ bản đồ số 24 do ông M kê khai, đăng ký theo Nghị định 60/CP. Trước đó vào năm 1995, ông có bị Ủy ban nhân dân phường A lập biên bản xây nhà trái phép vì thời điểm đó ông chưa kê khai, đăng ký. Khoảng năm 2001-2002, ông có cho em ruột là bà Phạm Thị Ánh N1 (việc tặng cho không lập giấy tờ) diện tích đất khoảng 150 m², diện tích đất này thuộc một phần của diện tích 1053,4 m² tại thửa số 8, tờ bản đồ số 24. Diện tích 150 m² nằm liền kề với đất có nhà của bà N1. Sau này, bà N1 cắt từng phần trong diện tích 150 m² bán cho các hộ liền kề, trong đó có hộ vợ chồng ông Nguyễn Tấn L1, bà Nguyễn Thị T. Ông M không có yêu cầu và tranh chấp trong vụ án này.

Bà Phạm Thị Ánh N1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước thời gian Nhà nước giải tỏa khu vực Khối phố 6, phường A, bà có bán cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn L1, bà Nguyễn Thị T (bằng giấy viết tay) phần diện tích 40m² đất nằm phía sau ngôi nhà bà T, ông L1. Nguồn gốc của diện tích 40m² là do anh trai và mẹ ruột cho bà N1 (cho bằng miệng), khi bà sử dụng thì không ai tranh chấp với bà. Bà N1 không có yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, 37, 235, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 94, 95 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Khoản 3 Điều 11 và Điều 15 Luật đất đai năm 2003; các Điều 32, 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T1 về việc giải quyết khiếu nại đối với bà Nguyễn Thị T và Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 07-11-2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam với lý do bản nêu trên không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 19-11-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L1 kháng cáo Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam với bà Nguyễn Thị Thanh B vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Tại phiên tòa ngày 30/5/2019, ông Nguyễn Tấn L1 có đơn xin hoãn phiên tòa. Tuy nhiên đây là phiên tòa mở lần thứ hai và đã được tổng đạt hợp lệ; lý do ông L1 xin hoãn phiên tòa không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, thì coi như ông L1 từ bỏ việc kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, nhận thấy:

[2.1] *Về thủ tục tổng đạt các thông báo có liên quan đến việc định giá tài sản, nhận lại tài sản, bán đấu giá tài sản là nhà đất tại số 191 Đường H2, thành phố T1 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1:*

Trong quá trình tổ chức thi hành án, vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn L1 không hợp tác, chống đối nên cơ quan thi hành án không thực hiện được việc tổng đạt trực tiếp các văn bản về thi hành án; Do đó Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 phải gửi các văn bản về thủ tục thi hành án qua đường Bưu điện có báo phát theo yêu cầu của bà T và tiến hành niêm yết các văn bản thi hành án theo quy định.

Tại Kết luận giám định số 551/C09(DD2) ngày 14/8/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng, thì chữ ký, viết dưới mục “Người nhận” tại các phiếu báo phát qua đường bưu điện cho bà T số EX560531543VN và số EX560767252VN do Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 cung cấp,

không phải chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị T; Đối với chữ ký, chữ viết dưới mục “Người nhận” của bà T tại phiếu báo phát số EX560755957VN không đủ cơ sở kết luận do vừa có đặc điểm giống, vừa có đặc điểm khác so với mẫu so sánh. Tuy nhiên, xét thấy Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 đã tiến hành niêm yết các văn bản thi hành án có sự chứng kiến của Đại diện Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T1, như: Biên bản ngày 08/7/2016, tiến hành giao Thông báo số 286/TB-CCTHADS ngày 07/7/2016, về việc thông báo kết quả thẩm định giá tài sản; Biên bản ngày 01/8/2016 tiến hành giao Thông báo số 317/TB-CCTHADS ngày 29/7/2016, về việc thông báo bán đấu giá tài sản; Biên bản ngày 29/8/2016 tiến hành giao Thông báo số 368/TB-CCTHADS, về việc nhận lại tài sản trước khi bán đấu giá.

Do đó, việc tổng đạt, niêm yết các thông báo nêu trên của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 được xem là hợp lệ.

[2.2] *Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản thi hành án của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam:*

[2.2.1] *Thủ tục niêm yết, tổng đạt văn bản, tài liệu về bán đấu giá tài sản:*

Ngày 26/7/2016, Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 62/HĐ-BĐG với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá đã ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 368/TB-BĐGTS ngày 26/7/2016; thông báo này được đăng công khai trên 02 số của Báo Quảng Nam (BL 237-238). Đồng thời Thông báo này cũng được niêm yết vào ngày 29/7/2016; biên bản niêm yết được lập tại Ủy ban nhân dân phường A, có nội dung ghi nhận đã niêm yết thông báo nhiều nơi: tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1, tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam, tại Ủy ban nhân dân phường A và nơi có tài sản bán đấu giá và Nguyễn Thị T cũng đã ký dưới mục “Nơi có tài sản tọa lạc”; theo lời khai của ông Nguyễn Văn Th, cán bộ phường A xác nhận ông có đi cùng với ông Phan Văn C, đại diện Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam và ông Võ Hữu Q1, đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1 đến nhà số 191 Đường H2, thành phố T1 niêm yết Thông báo nêu trên rồi về trình biên bản cho ông Trịnh Lương Q2 là phó chủ tịch UBND phường A ký xác nhận. Việc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam tiến hành niêm yết Thông báo nhiều nơi nhưng ghi gộp chung vào một Biên bản là có thiếu sót, nhưng xét thấy thực tế đã có tiến hành niêm yết Thông báo tại các địa điểm nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 28 nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 26/7/2010 của Chính phủ về đấu giá tài sản: “...Đối với bất động sản, tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá...”.

[2.2.2] *Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản:*

Theo Biên bản bán đấu giá tài sản thể hiện có 02 vòng đấu giá, trong đó vòng đấu thứ hai đấu giá cao nhất là 2.608.000.000đồng, không có vòng đấu giá thứ ba; đồng thời ghi nhận: Sau 02 vòng đấu, Đấu giá viên công bố người trúng

đấu giá tài sản là bà Nguyễn Thị Thanh B, người đấu giá cao nhất của vòng thứ hai. Quy trình bán đấu giá tài sản thể hiện trong Biên bản phù hợp với quy định tại Điều 9 của Quy chế bán đấu giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 103/QĐ-BĐG ngày 26/7/2016 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam “...Sau khi có kết quả của mỗi vòng đấu, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu giá đó và tiếp tục vòng đấu thứ ba; Trường hợp không có ai yêu cầu đấu giá tiếp, thì người điều hành cuộc bán đấu giá sẽ công bố kết quả đấu giá thuộc về người trả giá cao nhất...”. Biên bản đấu giá có sự tham gia của đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố T1, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T1 và Công chứng viên phòng Công chứng số 1. Mặc dù Biên bản bán đấu giá tài sản ghi thời gian bán đấu giá tài sản ngày 01/9/2015 là không chính xác (Thực chất ngày bán đấu giá tài sản là ngày 01/9/2016); tuy nhiên sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung và kết quả bán đấu giá tài sản.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu là có căn cứ.

[3] *Về yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.*

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì ngày 03/8/2000, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 2330/QĐ-UBND cho phép UBND thị xã T1 bán thanh lý khu nhà ở tập thể của Công ty Giao thông Công chánh thị xã T1; theo đó ông Nguyễn Tấn L1 (chồng của bà T) được mua thanh lý căn nhà diện tích 54,74m², diện tích đất 115,5m²; đến ngày 15/3/2006, UBND thị xã T1 cấp giấy phép xây dựng cho ông L1 trên diện tích đất 115,5m². Như vậy quá trình bán thanh lý nhà ở, cấp giấy phép xây dựng cho vợ chồng bà T đều xác định diện tích đất sử dụng hợp pháp là 115,5m².

Theo bà T trình bày, diện tích đất 38,5m² mà cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá có nguồn gốc bà mua của bà Phạm Thị Ánh N1 vào năm 2000 (Bằng giấy viết tay). Tuy nhiên theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì diện tích đất này nguyên là đất nghĩa địa do UBND phường A quản lý; sau đó ông Phạm Thế M kê khai theo Nghị định 60/CP của Chính phủ, nhưng ông M không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại tặng cho bà N1 (không có giấy tờ tặng cho); bà N1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp nhưng lại chuyển nhượng (giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) cho vợ chồng bà T là không hợp pháp. Như vậy tại thời điểm kê biên thi hành án, diện tích đất 38,5m² vẫn thuộc quyền quản lý của nhà nước. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

[4] *Về yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.*

Xét thấy Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam, có nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố T1. Như đã phân tích ở mục [3] thì Quyết định giải quyết khiếu nại số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố T1 là đúng pháp luật; như vậy UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 có nội dung nêu trên là đúng pháp luật. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.

Từ phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] *Về án phí phúc thẩm*: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận, nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Nguyễn Tấn L1.

[6] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L1.

2. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 94, 95 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Khoản 3 Điều 11 và Điều 15 Luật đất đai năm 2003; các Điều 32, 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T1 về việc giải quyết khiếu nại đối với bà Nguyễn Thị T và Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 3294/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/

UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3.1] Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000186 ngày 01/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

[3.2] Sung công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Nguyễn Tấn L1 nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000198 ngày 20/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu VT, HSVA, Phòng HCTP .

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào