

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 105/2017/DS-PT
Ngày: 21-6-2017
V/v tranh chấp về kết quả bán
đấu giá tài sản

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Hồng Mai;

Bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Trần Quốc Vương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 tháng 12 năm 2016; ngày 16, 21 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2016/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2016, về “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 104/2016/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2016, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2016/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2016, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp L2, xã L3, huyện L4, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Đường Đ2, khu phố Đ3, phường Đ4, quận Đ5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 01 tháng 12 năm 2015); có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH; địa chỉ trụ sở: Số KH1, tỉnh lộ KH2, ấp KH3, xã KH4, huyện KH5, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tô Thị Thủy T - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số H1, hẻm H2, đường H3, khu phố H4, Phường H5, thành phố H6, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 13 tháng 6 năm 2017); có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện L4, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Khu phố L4, thị trấn L4, huyện L4, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C- Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn M - Chấp hành viên (theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 01 năm 2016); có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thanh Đ trình bày:

Ngày 02-10-2014, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu giá KH (viết tắt là Công ty KH) tổ chức bán đấu giá phần đất diện tích 219 m² (trong đó có 100 m² đất ONT), thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn L4, huyện L4, tỉnh Tây Ninh; do Chi cục Thi hành án dân sự huyện L4 (viết tắt là Thi hành án huyện L4) kê biên, cưỡng chế của ông Trần Thanh D và bà Lê Kim H để thi hành án. Bà L đã mua trúng giá 213.900.000 đồng, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 392/2014/HĐMB-KH ngày 02-10-2014.

Ngày 10-10-2014, Thi hành án huyện L4 đã giao tài sản bán đấu giá cho bà L, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện L4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00273 ngày 31-12-2014, diện tích 219 m².

Năm 2015, bà L xây nhà thì bị cán bộ địa chính thị trấn L4 ngăn cản vì trong diện tích 219 m² đất của bà L mua đấu giá có 154 m² nằm trong quy hoạch đường giao thông, bà L không được phép xây dựng; trừ đất quy hoạch bà L chỉ còn diện tích 65 m², chiều ngang 1,6 m, không thể sử dụng được.

Bà L yêu cầu Công ty KH và Thi hành án huyện L4 giải thích và được trả lời là khi kê biên, cưỡng chế, bán đấu giá không biết đất đã quy hoạch.

Bà L đã bị nhầm lẫn khi mua đấu giá, nguyên nhân dẫn đến nhầm lẫn là do Thi hành án huyện L4 và Công ty KH không cung cấp thông tin về đất có quy hoạch, làm cho bà L bị thiệt hại là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đất ở nhưng không được xây nhà.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch bán đấu giá tài sản giữa bà và Công ty KH là vô hiệu, yêu cầu Công ty KH phải trả lại cho bà L số tiền

213.900.000 đồng đã nộp khi mua đấu giá; Công ty KH và Thị hành án huyện L4 phải liên đới bồi thường cho bà L các thiệt hại phát sinh gồm: Tiền thuế, phí đã nộp cho Công ty KH là 1.069.500 đồng; tiền lãi của số tiền 213.900.000 đồng, tính từ ngày nộp tiền đến ngày xét xử sơ thẩm là 15.069.500 đồng; tổng cộng là 230.069.500 đồng, yêu cầu tính tròn là 230.000.000 đồng.

Bà L chấp nhận trả lại tài sản đã mua đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH do bà Tô Thị Thủy T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 18-8-2014, Thị hành án huyện L4 và Công ty KH ký Hợp đồng số: 392/2014/HĐ-KH để bán đấu giá tài sản thi hành án là 02 phần đất, trong đó có phần đất diện tích 219 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02406 ngày 04-8-2008, ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H đứng tên. Công ty đã tiến hành bán đấu giá theo quy định pháp luật.

Theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 02-10-2014 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 392/2014/HĐMB-KH ngày 02-10-2014, giữa công ty và bà Nguyễn Thị Kim L thì bà L là người mua trúng đấu giá 219 m² đất nêu trên, đã nộp đủ tiền mua đấu giá là 213.900.000 đồng và 1.069.500 đồng tiền thuế, phí mua đấu giá. Số tiền 213.900.000 đồng do bà L nộp, công ty đã giao cho Thị hành án huyện L4 vào ngày 14-10-2014.

Thông tin về việc đất bán đấu giá có 154 m² nằm trong quy hoạch, công ty không thông báo cho bà L biết được vì khi ký hợp đồng với công ty, cơ quan có tài sản bán đấu giá là Thị hành án huyện L4 đã không cung cấp thông tin này. Theo quy định tại Điều 47 của Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04-3-2010, của Chính phủ về bán đấu giá tài sản thì tổ chức bán đấu giá không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá.

Công ty KH đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã giao kết trong hợp đồng giữa công ty với Thị hành án huyện L4 và hợp đồng bán đấu giá giữa công ty với bà L nên không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá, không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi cục Thị hành án dân sự huyện L4, do ông Nguyễn Văn M đại diện trình bày:

Ngày 18-8-2014, ông đại diện cho Thị hành án huyện L4 ký Hợp đồng số: 392/2014/HĐ-KH với Công ty KH, bán đấu giá tài sản là 219 m² đất của ông Trần Thanh D và bà Lê Kim H để cưỡng chế thi hành án.

Trước khi tiến hành bán đấu giá tài sản, Thi hành án huyện L4 đã có phiếu yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L4 cung cấp thông tin về tài sản bán đấu giá; khi kê biên tài sản để bán đấu giá thì cán bộ địa chính của thị trấn L4 có tham gia và vẽ sơ đồ hiện trạng đất kê biên của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H nhưng họ không thông báo phần đất kê biên của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H có nằm trong quy hoạch lộ giới.

Bà L mua trúng giá, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bị quy hoạch thì sẽ được Nhà nước bồi thường thỏa đáng theo quy định pháp luật.

Mặt khác, theo chứng thư thẩm định giá thì phần đất 219 m² kê biên của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H trị giá 258.862.000 đồng, sau 02 lần giảm giá thì bà L mua trúng giá 213.900.000 đồng, tức là mua được giá thấp hơn giá đã định là 44.962.000 đồng.

Vì vậy, bà L không bị thiệt hại gì nên Thi hành án huyện L4 không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá, không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu của bà L.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 104/2016/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2016, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với Công ty KH về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm.

Ngày 19-9-2016, bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Thanh Đ đại diện theo ủy quyền của bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà L.

- Ông Huỳnh Văn H đại diện theo ủy quyền của Công ty KH cho rằng: Công ty đã thực hiện đúng quy trình bán đấu giá theo quy định của Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04-3-2010 của Chính phủ; thông tin về đất bán đấu giá có phần diện tích quy hoạch, công ty hoàn toàn không biết vì khi cung cấp hồ sơ bán đấu giá, Thi hành án huyện L4 không cung cấp thông tin này, không phải do lỗi của công ty nên không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá, không chấp nhận bồi thường.

- Ông Nguyễn Văn M đại diện theo ủy quyền của Thi hành án huyện L4 giữ nguyên quan điểm là không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá và không chấp nhận bồi thường vì: Sau khi giao hồ sơ bán đấu giá cho Công ty KH, có giao bản pho-to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh D nhưng do sơ ý

không ghi biên bản giao nhận; bà L là người được thi hành án, có tham gia kê biên tài sản của ông Trần Thanh D, trong đó có kê biên phần đất bán đấu giá mà bà L đã mua, trước khi bán đấu giá, Thi hành án huyện L4 có cho bà L đi xem đất, thực tế bà L chưa bị thiệt hại, nếu có quy hoạch sẽ được hưởng bồi thường, không có lý do để hủy kết quả bán đấu giá.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; trong quá trình tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Kim L và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH là “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, theo quy định tại Khoản 13, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” là không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[2] Theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 392/2014/HĐMB-KH ngày 02-10-2014, giữa Công ty KH và bà L thì tài sản bán đấu giá là 219 m² đất, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02406 ngày 04-8-2008, do ông Trần Thanh D và bà Lê Kim H đứng tên, trong đó có 100 m² đất ONT (đất ở nông thôn). Bà L là người mua trúng đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó diện tích đất ONT cũng là 100 m². Bà L cho rằng không sử dụng phần diện tích đất ở được vì bị ngăn cấm xây dựng do đất đã quy hoạch lộ giới. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề quy hoạch để xác định bà L có bị hạn chế quyền của người sử dụng đất hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà L, thấy rằng:

- Trong “Đơn xin xác nhận” của bà L ghi ngày 28-12-2016, được Ủy ban nhân dân thị trấn L4 xác nhận nội dung: Trong 219 m² đất của bà L có 154 m² đã quy hoạch lộ giới, diện tích còn lại là 65 m²;

- Công văn số: 92/KTHT ngày 24-5-2017, của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện L4, phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã xác định: Căn cứ Quyết định số: 64/QĐ-UBND ngày 12-01-2011, của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn L4 và theo sơ đồ quy hoạch giao thông thì 219 m² đất trong giấy chứng nhận số CH00273 của bà L nằm trên đường N6 (UVK), có lộ giới quy hoạch là 21 m, diện tích đất nằm trong quy hoạch là 154 m², người sử dụng đất không được xây dựng trên diện tích này;

- Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thì phần diện tích đất nằm ngoài quy hoạch chỉ còn lại 65 m² (tương đương ngang 1,6 m, dài 40,6 m) trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích đất ONT là 100 m².

Việc thực hiện quyền của người mua đấu giá tài sản của bà L không được bảo đảm do bị hạn chế quyền của người sử dụng đối với đất quy hoạch theo quy định tại Khoản 2, Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013, bà L đã bị nhầm lẫn vì khi mua đấu giá không được tổ chức bán đấu giá cung cấp thông tin về việc đất có quy hoạch, không được xây dựng, trong khi thông tin này đã có trước khi bán đấu giá; phần diện tích còn lại chỉ có chiều ngang 1,6 m không thể sử dụng làm đất ở như trong giấy chứng nhận đã ghi.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch bán đấu giá vô hiệu là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng chưa có thiệt hại xảy ra và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ.

[4] Xét về nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H thấy rằng:

- Chấp hành viên khi kê biên, cưỡng chế đã thực hiện không đúng nghĩa vụ xác minh tài sản theo quy định tại Điều 20 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên có tài sản bán đấu giá theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Thi hành án huyện L4 và Công ty KH, cụ thể là: Sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H có thể hiện đường kẻ đất quy hoạch nhưng Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin ghi ngày 15-5-2013 (bút lục 57), chỉ yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L4 cung cấp thông tin là ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M thừa nhận vào thời điểm kê biên, cưỡng chế, bán đấu giá thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H đang thế chấp tại ngân hàng; ông cho rằng có giao cho Công ty KH bản pho-to là không có căn cứ vì Công ty KH không thừa nhận; biên bản giao nhận hồ sơ bán đấu giá giữa Thi hành án huyện L4 và Công ty KH thể hiện bằng Giấy biên nhận ngày 18-8-2014 (bút lục 39), không ghi là có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công ty KH đã vi phạm Khoản 3, Điều 26 của Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP về trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản do người có tài sản bán đấu giá cung cấp.

Đã có đủ căn cứ xác định bà L đã bị nhầm lẫn khi tham gia mua đấu giá phần đất 219 m² nêu trên, nguyên nhân làm cho bà L nhầm lẫn là do bên có tài sản bán đấu giá là Thi hành án huyện L4 không xác minh đầy đủ các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất bán đấu giá và do bên tổ chức bán đấu giá là Công ty KH không kiểm tra, dẫn đến hậu quả là quyền sử dụng đất của bà L bị hạn chế. Do đó, cần phải hủy kết quả bán đấu giá theo quy định tại Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008; do hủy kết quả bán đấu giá nên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 392/2014/HĐMB-KH ngày 02-10-2014, giữa Công ty KH và bà L là vô hiệu.

[5] Về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự về mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty KH và bà L bị vô hiệu:

- Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; đối chiếu với quy định này thì bà L phải giao trả phần đất đã mua đấu giá cho bên có tài sản bán đấu giá là Thi hành án huyện L4, số tiền 213.900.000 đồng bà L đã nộp để mua đấu giá tài sản thì Công ty KH đã nộp cho Thi hành án huyện L4 theo Biên lai thu tiền số: 0000955 ngày 14-10-2014 nên Thi hành án huyện L4 phải trả lại cho bà L; tiền chi phí bà L nộp khi mua đấu giá là 1.069.500 đồng, Công ty KH phải trả lại cho bà L.

- Xét yêu cầu của bà L về bồi thường thiệt hại số tiền 15.069.500 đồng, thấy rằng:

Kết quả bán đấu giá bị hủy là do lỗi của Thi hành án huyện L4 và Công ty KH, nhưng Thi hành án huyện L4 và Công ty KH không chấp nhận bồi thường nên không thương lượng, Tòa án không thể phân định được nghĩa vụ của mỗi bên.

Trong trường hợp này, Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế tài sản của ông Trần Thanh D, bà Lê Kim H, bán đấu giá để thi hành bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, là thực thi công vụ; theo quy định tại Điều 38 của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước thì: Nhà nước có trách nhiệm bồi thường do hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây ra, trong đó bao gồm “Cưỡng chế thi hành án”. Đối với yêu cầu của bà L, nếu là Công ty KH bồi thường thì là trách nhiệm bồi thường dân sự; nếu là Thi hành án bồi thường thì là trách nhiệm bồi thường của Nhà nước; trình tự, thủ tục khác nhau nên không thể giải quyết chung trong vụ án dân sự. Vì vậy, cần tách yêu cầu bồi thường thiệt hại để các bên thương lượng, nếu không thương lượng được sẽ giải quyết bằng vụ, việc dân sự khác theo quy định pháp luật.

[6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00273 ngày 31 tháng 12 năm 2014 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên là cấp theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng hợp đồng đã bị vô hiệu nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L4 thu hồi.

[7] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[8] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên phải sửa phần án phí sơ thẩm.

- Yêu cầu khởi kiện của bà L được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là Công ty KH phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2, Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

- Do sửa bản án sơ thẩm nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2, Điều 30 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu.

2.1. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH và bà Nguyễn Thị Kim L, theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 02 tháng 10 năm 2014. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 392/2014/HĐMB-KH ngày 02 tháng 10 năm 2014 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH và bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu.

2.2. Về nghĩa vụ hoàn trả:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện L4, tỉnh Tây Ninh phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 213.900.000 (hai trăm mười ba triệu chín trăm ngàn) đồng tiền mua tài sản đấu giá.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 1.069.500 (một triệu không trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm) đồng tiền chi phí mua đấu giá.

Bà Nguyễn Thị Kim L phải giao trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện L4, tỉnh Tây Ninh tài sản đã mua đấu giá là diện tích đất 219 m² và tài sản trên đất, thuộc thửa 97, tờ bản đồ 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00273 ngày 31-12-2014, do bà L đứng tên; tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn L4, huyện L4, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Hồng T dài 36,9 m, Tây giáp đất ông Lê Văn V dài 37,1 m, Nam giáp đường TĐT dài 6 m (đường quy hoạch N6), Bắc giáp đất của Lê Mai K dài 6 m.

2.3. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tách ra giải quyết bằng vụ, việc dân sự khác theo quy định pháp luật, nếu bà L có yêu cầu.

2.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L4 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00273 ngày 31-12-2014, bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên.

2.5. Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Chi cục Thi hành án dân sự huyện L4 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH chưa giao trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng Thi hành án huyện L4 và Công ty KH còn phải trả cho bà L tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đấu giá KH phải chịu 200.000 đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 5.750.000 (năm triệu bảy trăm năm chục ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0009518 ngày 13-11-2015, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

3.2. Án phí phúc thẩm: Bà L không phải chịu, hoàn trả cho bà L 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007913 ngày 21-9-2016, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Trảng Bàng;
- CCTHADS huyện Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Đồng