

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK**

THÀNH PHÁIỐ CT

Bản án số: 15A/2023/DSST

Ngày: 10/02/2023

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản bán đấu giá*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK**

Với thành phái nhân Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Hồng Thúy**
- Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thúy Dung**

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Thị Kiều Trang** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận NK, thành phái CT.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NK: Bà **Lê Hoàng Dung**
– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 389/2022/TLST- DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1065/2022/QĐST-DS ngày 30/12/2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Trần Chấn D** – là Chấp hành viên của Cục thi hành án dân sự thành phái CT. (có mặt)

Địa chỉ: 03AA4/3A, khu vực 5, phường AB, quận NK, thành phái CT.

* Bị đơn: Ông **Trần Xuân N.** (có mặt)

Địa chỉ: số 151/57A, đường THN, phường HL, quận NK, thành phái CT.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Cục Thi Hành Án Dân Sự thành phái CT** (có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 15A, đường NVC, phường AB, quận NK, thành phố CT.

- **Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT** (có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 128D, đường 3/2, phường XK, quận NK, thành phố CT.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần HHVN.** (có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà TNR, số 108-192 NCT, phường NTB, Quận 1, thành phố. HCM

Ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu H theo Giấy ủy quyền số 6227/2022/UQ-TGD12 ngày 24/8/2022.

- **Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP.** (vắng mặt)

Địa chỉ: 70B, Quốc lộ 1A, ấp PL, xã TPT, huyện CT A, tỉnh HG. Có ông **Nguyễn Bé S** là đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã TH, huyện phải, tỉnh HG.

Tạm trú: khu vực 10 (tổ 71), phường HP, quận CR, TP. CT.

- **Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Vũ Văn H.**

Địa chỉ: 50D/70 Khu phố 9, phường HN, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Ủy quyền cho ông: **Trần Văn P** (có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 146A/4 TVK, phường AB, quận NK, TP. CT.

- **Văn phòng công chứng: Nguyễn Thị Bích L.** (có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 03 NKKN, phường TA, quận NK, TP. CT.

- **Đặng Văn H - Bùi Thị Đ, Đặng Công C, Đặng Văn L, Đặng Thanh C**

Trú tại: Ấp TH, xã TL, huyện PĐ, TP. CT (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phải là nguyên đơn trình bày:* Tại bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân thành phố CT. Buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển MK (nay là Ngân hàng TMCP HHVN) số tiền 1.144.486.633 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Do Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP không tự nguyện thi hành án, ngày 17/4/2012 Chấp hành viên đã tiến hành kê biên tài sản bảo lãnh thế chấp của bà Nguyễn Thị Kim L, cụ thể:

Quyền sử dụng đất có diện tích 20.173 m² thuộc thửa số 650, 651, 652 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00088 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

Quyền sử dụng đất có diện tích 400 m² thuộc thửa số 653 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

Hai thửa đất trên bà Nguyễn Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn H và Bùi Thị Đ, ông Vũ Văn H (tháng 3/2010).

Trên các thửa đất nêu trên có 03 (ba) căn nhà của ba hộ gia đình: (01) hộ ông Đặng Văn L; (02) hộ ông Đặng Văn H; (03) hộ ông Đặng Công C đang thường trú (ông L, C, H là con của ông Đặng Văn K, ông K là chủ đất cũ đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H, bà Bùi Thị Đ) và các tài sản khác. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp thì chỉ thuê chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất (nhà ở).

Ngày 17 tháng 4 năm 2012 Chấp hành viên tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở) và thông báo cho ông L, C, H quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên. Tuy nhiên các ông (bà) không thực hiện.

Ngày 06 tháng 06 năm 2012 Chấp hành viên thẩm định giá tài sản kê biên có giá trị là 3.818.006.000 đồng và đưa ra bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Tài sản được bán đấu giá theo quy định, trải qua 12 lần giảm giá, giá trị tài sản còn lại là 1.198.130.370 đồng.

Ngày 18 tháng 11 năm 2016 ông Trần Xuân N mua trúng đấu giá tài sản với giá trị 1.205.000.000 đồng (một tỷ hai trăm lẻ năm triệu đồng). Sau khi bán đấu giá thành các hộ gia đình ông Đặng Văn L, Đặng Văn H, Đặng Công C chống đối việc thi hành án.

Ngày 14 tháng 12 năm 2016 Chấp hành viên khảo sát đo đạc lại tài sản bán đấu giá (sau khi bán đấu giá thành), kết quả đo đạc cho thấy diện tích thực tế lớn hơn diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.279 m² (22.852,2 m²/20.573.0 m²). Ngoài ra trên thửa đất nêu trên còn có khu mộ khoảng 70m² của ông, bà gia đình các ông H, L, C, thửa diện tích 2.279 m² lớn hơn Giấy chứng nhận đã được Ủy ban nhân dân huyện PĐ trả lời là đủ điều kiện cấp Giấy cho người sử dụng ổn định lâu dài là các hộ gia đình ông Đặng Văn L, Đặng Văn H, Đặng Công C.

Ngày 18/12/2017 Viện kiểm sát nhân dân thành phố CT có Công văn số 1143/QĐKNPT – VKS – KDTM đề nghị Kng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Bản

án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân thành phố CT (Bản án đang thi hành) gửi Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố HCM.

Ngày 09/4/2018 Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố HCM có Công văn số 07/VC3- V4 về việc yêu cầu cung cấp tài liệu gửi Cục Thi hành án dân sự thành phố CT. Theo đó yêu cầu cung cấp tài liệu thi hành án trong quá trình thi hành án bản án nói trên và Cục Thi hành án dân sự thành phố đã giao các tài liệu (bản photocoppy) theo quy định. Tuy nhiên đến nay Cục thi hành án dân sự thành phố dân sự thành phố chưa nhận được kết quả xử lý tiếp theo của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố HCM.

Ngày 12/4/2018 trong buổi họp L ngành Viện kiểm sát nhân dân thành phố CT cho biết đã có văn bản Kháng nghị tái thẩm Bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân thành phố CT gửi Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao, và yêu cầu ngưng giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Do không giao được tài sản, Chấp hành viên làm việc với người mua trúng đấu giá về việc nhận lại tiền mua trúng đấu giá tài sản.

Ngày 20/7/2018 người mua trúng đấu giá – ông N đã đồng ý nhận lại tiền mua tài sản là 1.289.119.461 đồng (trong đó tiền lãi là 84.119.461 đồng). Mặc dù đã nhận lại tiền mua tài sản nhưng ông N không đồng ý ký hủy hợp đồng bán đấu giá với lý do cơ quan thi hành án chưa giải quyết cho ông phải trả tiền lãi như ông yêu cầu (lãi suất 20%/năm đối với số tiền mua trúng đấu giá).

Số tiền lãi ông N yêu cầu giải quyết là $\{(1.205.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm}) \times 609 \text{ ngày}\} = 401.666.666 \text{ đồng}$.

Để có cơ sở xử lý tiếp theo, đề nghị Tòa án nhân dân quận NK xem xét hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT.

** Bị đơn ông Trần Xuân N có Đơn phản tố với nội dung trình bày như sau: Ông có nộp Đơn yêu cầu phản tố để xem xét cho ông được nhận tài sản mua trúng đấu giá. Tài sản mua trúng đấu giá là nhà và đất tọa lạc, tại ấp TH xã TL, huyện PD, Tp CT (được thể hiện trong Hợp đồng số 223).*

Ông mua trúng đấu giá tài sản nêu trên là ngay tình không vi phạm pháp luật vì vậy ông H được pháp luật bảo vệ trong việc nhận tài sản trúng đấu giá. (Điều 4 của Nghị định số 17/NĐCP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản). Tuy nhiên, Chấp hành viên không giao tài sản cho ông mà yêu cầu ông nhận lại tiền mua tài sản (1.289.119.461 đồng) mà không giải thích rõ việc trả tiền này là nhằm hủy kết quả bán đấu giá hay là nhận lại tiền đến khi giao tài sản thì nộp lại. Khi ông N nhận

tiền ông hiểu rằng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ông chưa đồng ý hủy thì các bên phải thực hiện hợp đồng.

Căn cứ theo Điều 48 của Nghị định số 17/NĐCP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Điều 27 của Nghị định số 62/NĐCP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về thi hành án dân sự, ông đề nghị giao tài sản cho ông đã mua trúng đấu giá, và ông N sẽ nộp lại tiền mua trúng đấu giá.

Đối với việc diện tích đất mà Cục thi hành án dân sự thành phố cho rằng lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($2.279m^2$) thì ông cho rằng đây không phải là tài sản thế chấp nên Cục thi hành án dân sự thành phố CT không có cơ sở để kê biên thi hành án nhằm thanh toán nợ cho người được thi hành án. Mặt Kc, ông đã trình bày là ông tự nguyện chừa lại cho hộ dân diện tích nhà, đất (nhà 01 diện tích $36m^2$ và nhà 02 diện tích $43,50m^2$ được thể hiện trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá). Còn vị trí phần đất ông mua trúng đấu giá thì ông cho rằng phải xác định như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xác định, vì đây là vị trí và diện tích được cơ quan có thẩm quyền xác định và cấp giấy cho người dân và được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng.

Ông không đồng ý việc Cục thi hành án dân sự thành phố CT khởi kiện hủy Hợp đồng mua bán đấu giá số 223/HĐMB-TTĐG ngày 18 tháng 11 năm 2016 tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng và ông sẽ nộp lại tiền mua trúng đấu giá là 1.205.000.000 đồng và tiền lãi phải sinh theo kì hạn 01 tháng đến khi nhận được tài sản, tự nguyện chịu với mức lãi suất là 6%/năm.

Về ý kiến của ông Nguyễn Bé S: ông thống nhất giao tài sản đã trúng đấu giá cho người mua trúng đấu giá là ông Trần Xuân N để nhanh chóng thu hồi nợ của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP trả cho ngân hàng tránh làm thiệt hại của các bên và tạo chỗ ở cho các hộ dân trong đất theo như trình bày của ông N đã trình bày ở trên.

Về ý kiến của Cục Thi hành án Dân sự thành phố CT có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và yêu cầu Tòa án xem xét đúng theo quy định pháp luật.

Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền phải bán đấu giá theo quy định và chi phải phải sinh từ việc thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản là 30.052.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của ông Vũ Văn H H và bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đúng theo luật định, không có yêu cầu gì thêm.

Các hộ có nhà ở trên các thửa đất 651, 652, 653 yêu cầu có chỗ ở ổn định cho họ yên tâm sinh sống. Gồm hộ ông Đặng Văn H – Bùi Thị Đ; hộ ông Đặng Công C; hộ ông Đặng Văn L; Riêng hộ ông Đặng Thanh C cất nhà được 02 năm nay, cất năm 2020, ông cũng có nguyện vọng được có chỗ ở ổn định.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L xác nhận công chứng viên trực tiếp tham gia phiên đấu giá, kiểm tra nhận dạng các bên tham gia phiên đấu giá. Diễn biến phiên đấu giá tổ chức, ngày, giờ, địa điểm và thành phần đúng theo quy định của Luật đấu giá là ông Trần Xuân N. Trên cơ sở kết quả trúng đấu giá, công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 7926, quyển số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2016. Văn phòng công chứng xin vâng mặt.

Do các bên không thống nhất nội dung vụ việc nên hòa giải không thành, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Ông Trần Chấn D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB_TTBDG được thực hiện vào ngày 18/11/2016 có sự chứng thực của văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L tại số công chứng 7926, quyển số 04/2016.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phải trả tổ như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 và sẽ nộp lại tiền: 1.744.000.000đồng (trong đó 1.205.000.000đồng là tiền mua trúng đấu giá và 539.000.000đồng tiền lãi phải trả sinh theo kì hạn 01 tháng) tới ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ông N tự nguyện chịu với mức lãi suất là 6%/năm.

**** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:***

1. Việc tuân theo phải pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án, Điều 68, về tư cách tham gia tố tụng Điều 195, 196 về trình tự thụ lý và giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định.

2. Việc tuân theo phải pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành phải pháp luật của người tham gia tố tụng sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật L quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự thì nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

4. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Tài sản được bán đấu giá thành theo quy định cho người trúng giá là ông Trần Xuân N. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản vì cho rằng do không giao được tài sản cho người mua trúng đấu giá nên Chấp hành viên làm việc với người mua trúng đấu giá về việc nhận lại tiền mua trúng đấu giá tài sản. Ngày 20/7/2018 người mua trúng đấu giá là ông N đã đồng ý nhận lại tiền mua tài sản là 1.289.119.461 đồng (trong đó tiền lãi là 84.119.461 đồng).

Thấy rằng, hai thửa đất bà Nguyễn Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn H và Bùi Thị Đ, ông Vũ Văn H (tháng 3/2010).

Quyền sử dụng đất có diện tích 20.173 m² thuộc thửa số 650, 651, 652 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00088 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

Quyền sử dụng đất có diện tích 400 m² thuộc thửa số 653 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

Trên các thửa đất có 03 (ba) căn nhà của ba hộ gia đình: (01) hộ ông Đặng Văn L; (02) hộ ông Đặng Văn H; (03) hộ ông Đặng Công C đang thường trú (ông L, C, H là con của ông Đặng Văn K, ông K là chủ đất cũ đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H, bà Bùi Thị Đ) và các tài sản khác. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp thì chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất (nhà ở). Nhưng ngày 17 tháng 4 năm 2012 Chấp hành viên tiến hành kê biên QSDĐ và tài sản trên đất (nhà ở) bao gồm thửa đất có trên đất. Ngày 06 tháng 06 năm 2012 Chấp hành viên thẩm định giá tài sản kê biên và đưa ra bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Tài sản được bán đấu giá theo quy định sau nhiều lần hạ giá thì giá trị tài sản là 1.198.130.370 đồng, ngày 18 tháng 11 năm 2016 ông Trần Xuân N mua trúng đấu giá tài sản với giá trị 1.205.000.000 đồng. Ông N đã nộp tiền đủ số tiền mua trúng đấu giá cụ thể ngày 18/11/2016 nộp số tiền 241.800.000 đồng, ngày 02/12/2016 nộp 964.000.000 đồng. Ngày 18 tháng 11 năm 2016 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT và Trần Xuân N ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG.

Thấy rằng hợp đồng thế chấp bà L chỉ thế chấp là quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất, tuy nhiên Chấp hành viên lại kê biên đất và tài sản và nhà trên đất gồm có ba căn nhà của ba hộ gia đình là hộ ông Đặng Văn L; hộ ông Đặng Văn H; hộ ông Đặng Công C. Hơn nữa khi tiến hành bán đấu giá thành ngày 14/12/2016 Chấp hành viên tiến hành đo đạc hai thửa đất trên và qua đo đạc thực tế cho thấy diện tích thực tế lớn hơn diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.279 m² và trên thửa đất nêu trên còn có khu mộ khoảng 70m² đây là nguyên nhân dẫn đến tài sản bán đấu giá không thể bàn giao cho ông N đã được thể hiện tại biên bản họp L ngành ngày 12/4/2018.

Do tài sản bán đấu giá thành không thể bàn giao cho ông N nên Chấp hành viên làm việc với ông N về việc nhận lại tiền mua trúng đấu giá tài sản, phải là ông N đã đồng ý nhận lại tiền mua tài sản là 1.289.119.461 đồng (trong đó tiền lãi là 84.119.461 đồng) được thể hiện tại phải là chi số PC255 ngày 20/7/2018. Bị đơn ông N cho rằng mặc dù ông đã nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp và một phải là tiền lãi phải là sinh mức lãi suất 4,5%/năm theo quy định nhưng ông không đồng ý và yêu cầu mức lãi suất 20%/năm và chấp hành viên hứa sẽ bảo lãnh đạo và trả lãi theo yêu cầu. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phải là tòa ông N không cung cấp chứng cứ chứng minh cho trình bày này và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Chứng cứ do ông N cung cấp là Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 20/7/2018 được lập tại Cục thi hành án dân sự thành phải là CT thể hiện nội dung “*Đối với yêu cầu tính lãi 20%/năm của ông Trần Xuân N thì Cục thi hành án dân sự thành phải là CT sẽ giải quyết trong thời hạn 3 tháng*”. Đến thời điểm hiện nay ông không khiếu nại hay yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông mức lãi suất mà ông yêu cầu.

Thấy rằng, tài sản bán đấu giá thành không thể bàn giao và người mua trúng giá tài sản và ông N đã nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp tiền và lãi suất theo quy định thì đồng nghĩa với việc ông đã đồng ý các bên hủy hợp đồng bán đấu giá. Do hợp đồng bị hủy bỏ do người trúng giá đã nhận tiền và lãi thì quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo hợp đồng đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 đã chấm dứt. nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký kết giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phải là CT và Trần Xuân N. Đối với yêu cầu phải là tố của bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ phải là tích đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký kết giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phải là CT và Trần Xuân N.

- Không chấp nhận yêu cầu phải là tố của bị đơn : Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 223/HĐMB-TTBDG ngày 18 tháng 11 năm 2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra tại phải là tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về quan hệ tranh chấp*: Bị đơn có địa chỉ tại quận NK, thành phải là CT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận NK; xác định đây là quan hệ tranh chấp về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 13 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về tố tụng*: Đại diện cho Ngân hàng TMCP Hàng H có ông Nguyễn Hữu H, đại diện uỷ quyền của ông H bà L là ông Trần Văn P, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L có đơn xin vắng mặt; Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP có ông Nguyễn Bé S là đại diện được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Các hộ ông Đặng Văn L, Đặng Công C, Đặng Thanh C, Đặng Văn H đề nghị giải quyết vắng mặt không tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

Ông Trần Chân D là Chấp hành viên - Cục Thi hành án dân sự thành phố CT khởi kiện yêu cầu xem xét hủy kết quả bán đấu giá tài sản là đúng thẩm quyền tại khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản bán đấu giá theo yêu cầu của bị đơn ông Trần Xuân N, tuy nhiên các hộ dân sống tại các thửa đất không hợp tác với hội đồng đo đạc, định giá, thẩm định tài sản; không đồng ý cho kiểm tra hiện trạng chi tiết cụ thể diện tích các nhà cũng như có trồng cây hay canh tác trên các thửa đất.

[3] *Xét Nội dung khởi kiện*:

Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016, với lý do:

Do không giao được tài sản, Chấp hành viên làm việc với người mua trúng đấu giá về việc nhận lại tiền mua trúng đấu giá tài sản. Ngày 20/7/2018 người mua trúng đấu giá – ông N đã nhận lại tiền mua tài sản là 1.289.119.461 đồng (trong đó tiền lãi là 84.119.461 đồng).

Đến thời điểm hiện tại Bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân thành phố CT với nội dung buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP phải trả cho Ngân hàng TMCP phải lãi triển MK (nay là Ngân hàng TMCP HHVN) số tiền 1.144.486.633 đồng và lãi phải sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Sau khi hết thời hạn thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Điều 6, Điều 9 Luật thi hành án dân sự nên cơ quan thi hành án tiến hành phải lãi mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP không tự nguyện thi hành án, ngày 17/4/2012 Chấp hành viên đã tiến hành kê biên tài sản bảo lãnh thế chấp của bà Nguyễn Thị Kim L, cụ thể:

Quyền sử dụng đất có diện tích 20.173 m² thuộc thửa số 650, 651, 652 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00088 do Ủy ban nhân dân

huyện PD cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PD, thành phố CT và tài sản trên đất.

Quyền sử dụng đất có diện tích 400 m² thuộc thửa số 653 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện PD cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PD, thành phố CT và tài sản trên đất.

Hai thửa đất trên bà Nguyễn Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn H và Bùi Thị Đ, ông Vũ Văn H (tháng 3/2010). Nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn K, ông K chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn H là con trai của ông K. Sau đó vợ chồng ông H và bà Đ làm thủ tục uỷ quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn H.

Trong biên bản lấy lời khai của bà Đ (vợ ông Đặng Văn H) cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này là để mục đích thông qua ông H vay tiền. Trong vụ án này, hội đồng xét xử không xem xét mối quan hệ vay tiền như thế nào, có giả cách để làm hợp đồng chuyển nhượng giữa 2 vợ chồng ông H bà Đ với vợ chồng ông H bà L hay không và theo biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 17/4/2012 có cho các hộ dân trong đất thế chấp thời hạn 30 ngày để khởi kiện ra Tòa, nếu không kiện thì Cục thi hành án dân sự thành phố CT tiếp tục giải quyết tài sản phải thi hành án theo quy định của pháp luật. Mặt khác hiện tại căn cứ theo khoản 2 Điều 133 Bộ Luật Dân Sự thì trường hợp vay tiền của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP mà tài sản là các thửa đất 650, 651, 652, 653 do bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận đã được bảo lãnh thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần HHVN là giao dịch ngay tình được pháp luật bảo vệ và công nhận. Hợp đồng thế chấp vẫn còn hiệu lực và phải đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng, đảm bảo quyền lợi của người thứ 3 ngay tình là Ngân hàng thương mại cổ phần HHVN căn cứ theo mục 1 phải II của Công văn 64/ TAND- PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao. Đến thời điểm hiện tại bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân thành phố CT vẫn đang còn có hiệu lực, nên quyền sử dụng đất tại các thửa đất 650, 651, 652, 653 vẫn là tài sản thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP. Việc Chấp hành viên kê biên tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp theo điểm a khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự hiện hành thì *“Đối với tài sản có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thoả thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thoả thuận được thì Chấp hành viên xử lý tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án và người có tài sản gắn liền với đất.”* do đó, Chấp hành viên kê biên

các tài sản trên đất là có cơ sở và nhằm hạn chế lãng phí tài sản, cây trồng cho các bên L quan.

Chấp hành viên và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT đã ký kết Hợp đồng bán đấu giá đúng quy định tại Điều 25, Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản (Nghị định số 17).

Xét quy trình bán đấu giá tài sản giữa Cục thi hành án dân sự thành phố CT và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản được ký kết thông qua tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 173/HĐ-BĐG ngày 10/10/2012 và Thông báo thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 1065/TB-TTĐVBĐG ngày 14/11/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản; các văn bản niêm yết nhà và đất và cây trồng trên đất, các Quyết định giảm giá tài sản và trải qua 12 lần giảm giá... việc đăng thông tin cụ thể thông báo bán đấu giá tài sản trên các trang báo địa phương đầy đủ, các biên bản niêm yết tài sản bán đấu giá cũng như ghi nhận danh sách khách hàng đăng ký mua tài sản đấu giá; các vòng đấu giá – phiếu trả giá được thực hiện đúng quy trình hợp lệ theo Luật thi hành án dân sự và Nghị định số 17, người trúng đấu giá là ông Trần Xuân N. Theo Điều 103 Luật thi hành án dân sự và khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62 quy định việc nộp tiền đã hoàn thành xong thì phải giao tài sản trúng đấu giá cho người mua. Cục Thi hành án dân sự thành phố CT không thực hiện việc đó mà kéo dài từ 18/11/2016 đến khi chấp hành viên làm việc và trả tiền cho người mua trúng đấu giá tài sản là ông N và yêu cầu Tòa án xem xét đó là căn cứ để huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTĐG ngày 18/11/2016 giữa ông N với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản là chưa thuyết phục hội đồng xét xử.

Việc chấp hành viên lập biên bản giao trả lại tiền trước khi Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá trên chưa được xem xét huỷ hay tiếp tục trong khi người mua không vi phạm Hợp đồng là đã không đúng theo tinh thần ở khoản 4 Điều 27 của Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/5/2015 của chính phủ. Việc giao trả tiền xét chỉ có Chấp hành viên mà thành phần làm việc lại thiếu người tham gia như Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT và người phải thi hành án là chưa đúng theo điểm a, Khoản 1, Điều 48 của Nghị định 17 ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

Tại biên bản ngày 20/7/2018 có ghi nhận Cục thi hành án dân sự thành phố CT sẽ xem xét theo yêu cầu của ông N tính thêm lãi suất 20%/01 năm và phải giải quyết trong thời hạn 03 tháng còn nếu không thì với một người dân như ông N lại hiểu việc nhận tiền nhưng không giải quyết yêu cầu thỏa đáng tính thêm lãi 20%/01 năm thì ông yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng 223/HĐMB-TTĐG ngày 18/11/2016 và ông sẽ nộp lại tiền đã mua là 1.205.000.000đồng cùng số tiền lãi, điều này được thể hiện ý

chí tinh thần của ông N vào biên bản làm việc ngày 31/5/2019 với Chấp hành viên việc ông chưa đồng ý hủy và yêu cầu các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Yêu cầu phải giao đất mua trúng đấu giá cho ông Trần Xuân N.

[4] *Xét nội dung phải trả tiền:*

Theo ông N, nhận tiền lại nhằm giảm gây thiệt hại cho ông N trong thời gian chờ giao tài sản chứ không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá đã được quy định tại Điều 48 của Nghị định số 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của chính phủ. Bản thân trong Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016 và các biên bản kê biên tài sản đấu giá có ghi nhận khi mua tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất 650, 651, 652, 653, Tờ bản đồ số 11. Tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên là có 02 (hai) căn nhà và mộ. Ông N cũng có ý chí để nguyên trạng nhà cửa cho các hộ dân tiếp tục sinh sống ổn định mà không cần phải trục xuất (thể hiện qua biên bản làm việc ngày 30/11/2017). Đối với Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa ông N với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, phải là ông N đã đóng đủ tiền qua 2 biên lai phải thu tiền của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản lần 1 vào ngày 18/11/2016 là 241.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 02/12/2016 là 964.000.000 đồng. Xét thấy, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và người mua tài sản đã nộp tiền mua tài sản đấu giá đúng thời hạn quy định. Chấp hành viên không giao tài sản cho ông N mà yêu cầu ông nhận lại tiền mua tài sản tổng là 1.289.119.461 đồng nhưng không giải thích rõ việc trả tiền này là nhằm hủy kết quả bán đấu giá hay là nhận lại tiền đến khi giao tài sản thì nộp lại. Trong khi quyền lợi chính đáng của ông N chưa được giải quyết thì Cục thi hành án dân sự thành phố CT buộc ông N nhận tiền. Về cơ sở pháp lý, giữa ông N và bên Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản bị ràng buộc trách nhiệm bởi Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016 có chứng thực của văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L. Hơn nữa, tại các Văn bản quy phạm pháp luật, cũng không quy định việc nhận lại tiền là căn cứ để hủy hay đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo như yêu cầu của nguyên đơn. Việc giao trả tiền cho người mua trúng đấu giá khi các bên chưa thống nhất hủy hợp đồng là sai nên không thể xem việc ông Trần Xuân N nhận lại tiền là căn cứ chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016. Về mặt ý thức thì tại thời điểm nhận lại tiền ông N không nghĩ rằng mình nhận lại tiền mua trúng đấu giá là xem như hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, và Chấp hành viên cũng không thể dùng biện pháp “ép” người mua trúng đấu giá nhận tiền để hủy hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố và người phải thi hành án tham gia làm việc khi trả tiền cho ông N.

Căn cứ vào ý chí của bị đơn được ghi nhận rõ tại biên bản làm việc giữa chấp hành viên với ông Trần Xuân N vào ngày 31/5/2019 và biên bản 30/12/2022 cũng như ý kiến của người phải thi hành án - ông Nguyễn Bé S đại diện cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP là thống nhất giao tài sản đã trúng đấu giá cho người mua trúng đấu giá là ông Trần Xuân N để nhanh chóng thu hồi nợ của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu KP trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần HHVN nhằm tránh làm thiệt hại của các bên và tạo chỗ ở cho các hộ dân trong đất. Do đó, có cơ sở chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016 theo yêu cầu phải án tố của bị đơn. Tại phiên tòa và các biên bản làm việc, ông N đề nghị giao tài sản mua trúng đấu giá cho ông, không yêu cầu giải quyết bồi thường cho ông tiền lãi suất 20%/01 năm đối với số tiền mua trúng đấu giá. Ông tự nguyện chừa lại mỗi hộ là 150m² (ngang 7,5m dài 20m) cho 3 hộ ông Đặng Văn H, ông Đặng Công C, ông Đặng L có chỗ ở ổn định sinh sống. Xét nghĩ ghi nhận ý chí tự nguyện trên của ông N khi tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá cũng phải phù hợp với nguyện vọng của các hộ ông H, ông L, ông C cùng các thành viên Kc trong gia đình được có chỗ ở ổn định sinh sống là thấu tình đạt lý. Do tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBDG ngày 18/11/2016, ông N sẽ nộp lại tiền mua trúng đấu giá tài sản theo quy định tiền gửi của pháp luật thi hành án dân sự để thanh toán cho người được thi hành án tức Ngân hàng thương mại cổ phần HHVN tính đến thời điểm xét xử là 1.744.389.062 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm tám mươi chín ngàn không trăm sáu mươi hai đồng), trong đó 1.205.000.000 đồng là tiền mua trúng đấu giá, và 539.389.062 đồng tiền lãi phải phát sinh theo kì hạn 01 tháng do gửi tiết kiệm từ ngày 06/12/2016 đến ngày 09/02/2023 (ngày xét xử sơ thẩm), ông N tự nguyện chịu với mức lãi suất 6%/năm là phải phù hợp với pháp luật thi hành án dân sự quy định về xử lý tiền bán đấu giá tài sản.

[5] *Xét yêu cầu của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT* yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền phải bán đấu giá theo quy định và chi phải phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản là 30.052.000 đồng. Đây là khoản tiền chi phải cưỡng chế thi hành án và sẽ được giải quyết theo quy định của Luật thi hành án dân sự (Điều 73, Điều 47).

[6] *Xét về tài sản thế chấp:*

Tài sản thế chấp theo Bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của Tòa án Thành phố CT tuyên xử lý để thi hành án là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 20.173 m² thuộc thửa số 650, 651, 652 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00088 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

- Quyền sử dụng đất diện tích 400 m² thuộc thửa số 653 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp ngày 19/3/2010, tọa lạc tại ấp TH, xã TL, huyện PĐ, thành phố CT.

Tài sản kê biên bán đấu giá: Ngày 17/4/2012 Cục Thi hành án dân sự thành phố CT kê biên toàn bộ diện tích 20.573m² đất nêu trên để thi hành án (trong đó trừ lại 436,6 m² đất của thửa đất số 650 do có lộ cắt ngang và 12m² đất mồ mả), Diện tích bán đấu giá 20.124,40m² (gồm 400 m² đất ONT, 2.781 m² đất LNK và 16.943m² đất LUA, thuộc các thửa số 650, 651, 652, 653, tờ bản đồ số 11), trên đất có 01 số loại cây trồng và 02 căn nhà diện tích lần lượt là 36m² và 42,50m² (Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 173/HĐ-BĐG ngày 10/10/2012 giữa Cục Thi hành án dân sự thành phố CT với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT và được bán đấu giá thành theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTBĐG ngày 18/11/2016 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT với ông Trần Xuân N.

Căn cứ Biên bản khảo sát tài sản kê biên ngày 14/12/2016 (sau khi bán đấu giá thành) thì phải làm nhà ông Đặng Văn H giữ nguyên, nhà của ông Đặng Văn L và phải làm mộ có sửa chữa, thay đổi hiện trạng (diện tích đất mộ là 6,6m x 7,2m) tại thửa 652, 653. Đến lần xem xét thẩm định tài sản thể chấp vào ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân quận NK thì lại có thêm nhà của hộ ông Đặng Thanh C (là con trai ông Đặng Văn L), ông Cần khai xây cất nhà trên thửa đất 651 đã được 02 năm để ở (tức sau khi cơ quan thi hành án dân sự đã kê biên tài sản).

Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất cũng như tài sản Kc gắn liền với đất. Tuy nhiên, các hộ đang sinh sống trên các thửa đất 651, 652, 653 gồm ông L, bà Đ, ông C, ông Cần không cho vào đất để đo đạc định giá tài sản là nhà và đất hoặc cây trồng nếu có để có thể xem xét quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự. Chỉ ghi nhận hiện trạng thực tế khi vào xem xét thẩm định và qua các lời khai thừa nhận có cất nhà và sinh sống của các hộ trong đất tại biên bản thẩm định 13/01/2023.

Như vậy, ngoài 03 căn nhà, và phải làm đất mộ mà ông Trần Xuân N là người mua trúng đấu giá tự nguyện chừa lại cho 03 (ba) hộ gia đình ông Đặng Văn H, Đặng Văn L, Đặng Công C ở ổn định trên đất và các loại cây trồng thì các tài sản hình thành sau khi kê biên (bao gồm nhà ông Đặng Thanh C tại thửa đất 651) phải bị xử lý theo Điều 113 Luật thi hành án dân sự (trừ trường hợp thoả thuận với người mua được tài sản).

So sánh diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tỷ lệ 1/5000) và diện tích đất thể hiện ở Bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 01/3/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố CT về cơ bản là phù hợp, cụ thể: thửa 653 diện tích 400m² đất ONT; thửa 652 và 651 diện tích đất hai thửa này có chênh lệch giảm so với diện tích thể hiện ở Bản trích đo địa chính là do thửa 652 có mở rộng lộ Giao thông nông thôn và ranh giới giữa đất này và Kênh thủy lợi, thửa 651 có lộ Vàm Bi Bốn tổng TH (lộ Vàm Bi) cắt ngang.

Đối với diện tích đất lớn hơn diện tích đất trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 2.279m² theo Bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 01/3/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố CT), qua xem xét phải là đất dư này là đất thuộc thửa đất số 650, chiều theo sơ đồ hình thể của thửa đất 650 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 188828 (số vào sổ cấp GCN: CH 00088) thì vị trí hai đầu của thửa đất giáp với thửa 651 và giáp với Kênh thủy lợi. Như vậy việc xác định thửa đất dư (không thuộc tài sản thế chấp) là cần thiết, chiều theo sơ đồ hình thể thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đo tách thửa đất dư phải có chiều dài và chiều ngang như hình thể thửa đất (vị trí của thửa đất giáp với thửa 651 và giáp với kênh thủy lợi) để đảm bảo quyền lợi cho các bên, khi giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

[7]. Về án phải DSST: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phải và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phải vụ kiện.

Ông Trần Xuân N do chấp nhận yêu cầu phải tố nên được nhận lại tiền tạm ứng án phải vụ kiện.

[8]. Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ - đo đạc, định giá: Căn cứ Điều 158, 162, 163, 164, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án chỉ phải cho đoàn Hội đồng xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ tổng chi là 6.200.000 đồng, ông N tự nguyện chịu số tiền này nên ghi nhận. Số tiền còn lại là 3.800.000 đồng trả cho ông N và đã nhận lại xong (theo Bảng kê chi phải ngày 18/01/2023).

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 13 Điều 26, Điều 244, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 47, Điều 73, Điều 101, 102, 103, 113 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Điều 4, Điều 25, Điều 26 và Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản;

Điều 27 Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ (Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự).

Tuyên án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Cục Thi hành dân sự thành phố CT về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTĐBG giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản với ông Trần Xuân N.
- Chấp nhận yêu cầu phải trả tiền của bị đơn - ông Trần Xuân N.

Buộc Cục Thi hành án dân sự thành phố CT, Chấp hành viên Trần Chấn D và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT có trách nhiệm giao tài sản đấu giá cho ông Trần Xuân N theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTĐBG ngày 18/11/2016 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố CT với ông Trần Xuân N (giao tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 188828, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00088 do Ủy ban nhân dân huyện PD cấp ngày 19/3/2010, gồm: diện tích 17.380m² đất trồng lúa tại thửa đất số 650; diện tích 2.793m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 651, 652 (trừ diện tích 436,60 m² lộ Vàm Bi; diện tích đất mộ 6,6m x 7,2m; diện tích lộ GTNT 4mx36.11m), thuộc tờ bản đồ số 11 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 188829, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện PD cấp ngày 19/3/2010, gồm: diện tích 400 m² đất ONT, thửa đất số 653, thuộc tờ bản đồ số 11)

Ông Trần Xuân N có trách nhiệm L hệ với Cục Thi hành án dân sự thành phố CT nộp lại tiền mua trúng đấu giá 1.744.389.062đồng (Một tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm tám mươi chín ngàn không trăm sáu mươi hai đồng) trong đó 1.205.000.000đồng là tiền mua trúng đấu giá, và 539.389.062đồng tiền lãi phải trả sinh. Cục Thi hành án dân sự thành phố CT có trách nhiệm thu tiền bán tài sản của ông Trần Xuân N nộp để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 223/HĐMB-TTĐBG ngày 18/11/2016 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản

thành phải CT với ông Trần Xuân N. Việc xử lý tiền thi hành án được thực hiện theo quy định phải pháp luật thi hành án dân sự.

Ghi nhận ý chí tự nguyện của ông Trần Xuân N chưa lại nhà, đất không cản trở tiền mua tài sản (tại vị trí các căn nhà đang có trên đất) cho 03 (ba) căn nhà của 03 hộ các ông Đặng Văn H, Đặng Công C, Đặng Văn L và lối đi mỗi nhà có chiều dài từ mặt trước nhà ra đến lộ công cộng, chiều ngang không quá 02m (diện tích nhà, đất sẽ được cản trở diện tích đất khi Cục Thi hành án dân sự thành phố CT giao tài sản cho ông Trần Xuân N).

Xác định vị trí phần đất dư tại thửa đất số 650, phần đất dư không thuộc tài sản kê biên nên được chưa lại phía bên trái (của thửa đất số 650) hướng mặt lộ Vàm Bi nhìn vào thửa đất, chiều dài hai đầu thửa đất là 01 đầu giáp với thửa đất số 651 và 01 đầu giáp với kinh Thủy Lợi), sau khi đo đạc xác định diện tích 17380 m² đất trồng lúa tại thửa đất số 650 để giao cho ông Trần Xuân N, thì đất dư giao lại cho những người thừa kế của ông Đặng Văn K tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định pháp luật. Đối với căn nhà của ông Đặng Văn Cần do xây dựng sau khi kê biên (trên thửa 651) nên buộc ông Đặng Văn Cần phải tháo dỡ để trả đất cho người phải thi hành án để thi hành án.

Đình chỉ không xem xét yêu cầu về việc buộc Cục thi hành án dân sự thành phố CT, Chấp hành viên tính thêm phần tiền lãi suất 20%/01 năm đối với số tiền mua trúng đấu giá của ông Trần Xuân N do ông rút lại yêu cầu.

Về án phí DSST: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phải Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng - theo Biên lai thu số 0000782 ngày 08/7/2022.

Ông Trần Xuân N được nhận lại tiền tạm ứng phản tố theo Biên lai thu số 0000538 ngày 09/01/2023.

Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ: Căn cứ Điều 158, 162, 163, 164, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Trần Xuân N tự nguyện chịu số tiền 6.200.000 đồng (theo Bảng kê chi phí ngày 18/01/2023).

Các đương sự có mặt được quyền Kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền Kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thoả 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. CT;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Võ Hồng Thuý