

Bản án số: 486/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 12 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản đấu giá”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 05 và 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh K, sinh năm 1986. Cư trú: Số D đường T, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1983. Cư trú: Số B M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - có mặt (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022).

- Bị đơn: Chi Cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: D, khu dân cư N, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn T - Phó Chi cục trưởng - có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1960 - vắng mặt.

2. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1987 - vắng mặt.

Bà T1 ủy quyền cho ông T2 theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Minh T2: Luật sư Lâm Văn K1, công ty L, thuộc đoàn luật sư thành phố C - có mặt.

3. Bà Lê Thị Kim T3, sinh năm 1985 - vắng mặt.

Cùng địa chỉ: C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Phạm Thanh G, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số G, khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ - xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Minh K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông K - có bà H đại diện trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 21/11/2017 ông Trần Minh K mua trúng đấu giá tài sản thi hành án là nhà và đất tại địa chỉ số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Ánh T1 theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 246/HĐMB-ĐG ngày 21/11/2017 với giá là 398.000.000 đồng, ông đã thanh toán xong theo phiếu thu ngày 16/11/2017 và 23/11/2017. Ngày 23/11/2017 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố C có Công văn số 2243/TTDVBDG đề nghị giao tài sản nêu trên theo đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 4 của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 246/HĐMB-ĐG quy định trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nguyên đơn trả đủ tiền mua tài sản, bị đơn phải giao tài sản cho ông K.

Nay, ông K khởi kiện yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ liên đới cùng bà T1, ông T2, bà T3 phải tiến hành giao tài sản cho ông K là căn nhà và đất nói trên.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến và phản tố như sau: Căn cứ Bản án số 165/2008/DSST ngày 17/10/2008 của Tòa án nhân dân quận B và Quyết định số 73/2009/QĐPT ngày 30/3/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Ngày 21/4/2009 Chi cục Thi hành án dân sự quận B ban hành Quyết định thi hành án số 466/QĐ-THA buộc ông Phạm Văn C phải trả cho ông Phạm Thanh G số tiền 685.807.500 đồng và lãi suất phát sinh chậm thi hành án. Do ông C không tự nguyện thi hành án nên Chi cục thi hành án dân sự quận B phải kê biên tài sản là nhà, đất tại số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ theo tờ bản đồ số 50, thửa 65, diện tích 134,7m², loại đất ở đô thị (giấy chứng nhận số H02309/BT ngày 07/9/2007 và có kết quả thẩm định giá trị tài sản là 519.346.000 đồng.

Qua nhiều lần giảm giá tài sản đến tháng 8/2017 có khách hàng đăng ký mua với giá khởi điểm là 395.979.000 đồng, đã có khách hàng đăng ký mua, sẽ tổ chức bán đấu giá vào ngày 06/9/2017. Nhận thấy ông C đang bệnh nặng, điều kiện gia đình khó khăn nên ngày 05/9/2017 (trước buổi bán đấu giá 01 ngày), Chấp hành viên kết hợp với Viện kiểm sát nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân

phường B cùng đến nhà vận động ông C trả nợ để giữ lại tài sản. Ông C xin thời hạn 60 ngày để nộp trả 100.000.000 đồng, số nợ còn lại xin ông G xóa nợ và tạm ngưng bán đấu giá, nếu không thực hiện cam kết thì xử lý tài sản theo quy định. Đến hết ngày 06/11/2017 hết thời hạn cam kết, Chấp hành viên mời ông C và ông G đến làm việc, ông C không nộp tiền và yêu cầu tiếp tục gia hạn tiếp tới ngày 30/12/2017 ông sẽ trả 50.000.000 đồng, đến tháng 7/2018 sẽ trả 40.000.000 đồng, số còn lại xin xóa nợ, ông G không đồng ý cho ông C gia hạn vì việc thi hành án đã kéo dài, ông G yêu cầu xử lý tài sản thu hồi nợ theo bản án của Tòa án.

Ngày 21/11/2017 Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố C đã tổ chức bán đấu giá với giá bán thành là 398.000.000 đồng và người mua trúng đấu giá là ông Trần Minh K. Ngày 30/11/2017 ông K đã nộp đủ tiền vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Ngày 03/5/2018 bị đơn kết hợp cùng cơ quan ban ngành đến địa chỉ C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ để vận động gia đình tự nguyện di dời và giao nhà, đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, thời điểm này ông C không thể nói chuyện được do đang mắc bệnh hiểm nghèo (ung thư vòm họng), ông C trình bày bằng chữ viết không đồng ý giao tài sản cho nguyên đơn. Xét thấy tình trạng sức khỏe ông C và căn cứ vào khoản 1 Điều 48 Luật thi hành án dân sự thì ngày 14/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự quận B đã có Thông báo số 219/TB-CCTHADS về việc hoãn cưỡng chế giao tài sản cho nguyên đơn do ông C đang mắc bệnh hiểm nghèo (ung thư vòm họng), tình trạng sức khỏe không bảo đảm.

Ngày 02/7/2018 bị đơn ban hành Quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS không chấp nhận khiếu nại của nguyên đơn yêu cầu giao tài sản nhà, đất số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ với lý do nêu trên.

Trong quá trình tiến hành động viên bàn giao tài sản cho nguyên đơn thì gia đình ông C có xuất trình biên nhận đã thanh toán số nợ cho ông Phạm Thanh G, biên nhận được ghi ngày tháng năm trước khi thực hiện mua bán tài sản đấu giá, trong biên nhận thể hiện là phía gia đình ông C và người được thi hành án ông Phạm Thanh G phải thông báo cho Thi hành án dân sự quận B biết việc ông G đã xóa nợ cho ông C. Tuy nhiên, đến khi Thi hành án dân sự cùng cơ quan ban hành đến động viên trước khi cưỡng chế giao tài sản cho nguyên đơn thì gia đình ông C mới xuất trình biên nhận.

Sự việc ông G và ông C thỏa thuận giao nhận tiền (trước ngày bán đấu giá) nhưng không thông báo cho Chấp hành viên biết, mặc dù Chấp hành viên đã tổng đạt thông báo bán đấu giá tài sản ông G và ông C đã ký nhận, dẫn đến việc người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Sau đó nhiều lần Chi cục Thi hành án mời ông K đến vận động ông nhận lại tiền nhưng ông K không nhận mà yêu cầu Chi cục Thi hành án tiến hành giao tài sản bán đấu giá.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện giao tài sản là nhà, đất tại số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Chi cục Thi hành án có ý kiến là Chi cục Thi hành án đồng ý hoàn lại số tiền đã nhận của ông K cùng

tiền lãi gửi tiết kiệm vì không phải lỗi của Chấp hành viên, về số tiền đã chi phí trong quá trình thi hành án sẽ giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm bồi thường có phần lỗi của các bên đương sự là không thông báo kết quả đã thỏa thuận thi hành án cho Chấp hành viên biết.

Ngày 04/10/2022 Chi cục Thi hành án dân sự quận B có đơn phản tố yêu cầu: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/11/2017 tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố C; Hủy đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 246/HĐMB-ĐG ngày 21/11/2017 đã ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận B và ông Trần Minh K.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Minh T2 và bà Lê Thị Kim T3 cùng trình bày: Do hiện tại hoàn cảnh gia đình ông, bà gặp nhiều khó khăn nên ông bà yêu cầu được trả $\frac{1}{2}$ số tiền lãi suất trên khoản tiền nguyên đơn đã trúng đấu giá 398.000.000 đồng (lãi được tính từ khi trúng đấu giá đến thời điểm hòa giải hoặc xét xử sơ thẩm), $\frac{1}{2}$ lãi suất còn lại ông Phạm Thanh G sẽ thanh toán cho nguyên đơn.

- Ông Phạm Thanh G trình bày: Do thông cảm hoàn cảnh của ông C lúc còn sống bị bệnh ung thư nên ông và ông C đã thỏa thuận chỉ trả một phần nợ, số nợ còn lại ông không yêu cầu ông C trả. Tuy nhiên, thời điểm đó ông hay đi công tác và ông C thì bị bệnh nên các ông không đến báo với cơ quan thi hành án để không bán đấu giá tài sản, dẫn đến sự việc ông K mua được tài sản đấu giá. Nay, ông nhận thấy ông có một phần lỗi nên ông đồng ý trả $\frac{1}{2}$ số tiền lãi suất trên khoản tiền nguyên đơn đã trúng đấu giá 398.000.000 đồng (lãi được tính từ khi trúng đấu giá đến thời điểm hòa giải hoặc xét xử sơ thẩm), $\frac{1}{2}$ lãi suất còn lại ông Phạm Minh T2 sẽ thanh toán cho nguyên đơn.

- Văn phòng C2, bà Nguyễn Thị C1 không có văn bản nêu ý kiến.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh K. Ông Trần Minh K được nhận giá trị nhà, đất từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 577.147.500 đồng (*Năm trăm bảy mươi bảy triệu một trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) và toàn bộ tiền lãi (lãi suất tiền gửi ngân hàng) từ ngày gửi đến ngày Chi cục Thi hành án dân sự quận B tất toán với Ngân hàng N – Chi nhánh B, Cần Thơ, khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó:

1.1. Chi cục Thi hành án dân sự quận B có trách nhiệm tất toán số tiền gốc 398.000.000 đồng (*Ba trăm chín mươi tám triệu đồng*) và toàn bộ số tiền lãi (từ ngày gửi đến ngày tất toán) tại Ngân hàng N – Chi nhánh B, Cần Thơ để giao trả cho ông Trần Minh K.

1.2. Buộc ông Phạm Thanh G và bà Nguyễn Thị Ánh T1, ông Phạm Minh T2 phải bồi thường cho ông Trần Minh K số tiền 179.147.500 đồng. Trong đó ông Phạm Thanh G bồi thường số tiền 89.573.750 đồng (*T4 mươi chín triệu năm*

trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng); bà T1, ông T2 liên đới bồi thường số tiền 89.573.750 (*Tám mươi chín triệu năm trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng*).

1.3. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 06 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn ông K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc Chi cục Thi hành án dân sự quận B giao nhà và đất cho ông đã mua trúng đấu giá.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo, chỉ buộc bị đơn giao một nửa nhà đất cho nguyên đơn theo trích đo tại vị trí B, số tiền đấu giá sẽ giao lại một nửa cho gia đình bà T1, đối với tiền lãi phát sinh của số tiền 398.000.000 đồng nguyên đơn xin được nhận.

- Bị đơn thống nhất yêu cầu của nguyên đơn, nhưng đề nghị tiền lãi giao lại một nửa cho gia đình bà T1.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2 trình bày quan điểm: Thời điểm đưa tài sản ra đấu giá thì hợp đồng đấu giá tài sản đã hết hiệu lực theo Điều 4 của hợp đồng, hợp đồng ký ngày 07/8/2017, thời hạn thực hiện 45 ngày, ngày đấu giá 21/11/2017 là hơn 45 ngày, nếu muốn đấu giá lại phải lập hợp đồng mới, do đó hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không có hiệu lực, không có định giá tài sản đấu giá của cơ quan có thẩm quyền, không có quyết định giảm giá; quá trình kê biên đấu giá không làm rõ tài sản chung của vợ chồng ông C, bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1 vì chỉ ông C có nghĩa vụ trả nợ cho ông G.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, nguyên đơn là người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định phải được nhận tài sản, phía bị đơn cho rằng giữa ông C và ông G đã thỏa thuận được việc thi hành án, nghĩa vụ ông C không còn, nhưng các bên không thông báo cho cơ quan Thi hành án ngừng việc bán đấu giá là lỗi của ông G và

ông C. Tại phiên tòa, ông K chỉ yêu cầu nhận một nửa tài sản và một nửa tiền mua trúng đấu giá cùng lãi suất phát sinh, không yêu cầu bồi thường là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà T1, bà T3 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Đối với ông G có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Ngày 21/11/2017, phía nguyên đơn tham gia đấu giá đối với tài sản là nhà đất tại số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Ánh T1. Sau buổi đấu giá thì phía nguyên đơn đã trúng đấu giá. Cùng ngày nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 246/HĐMB-ĐG ngày 21/11/2017 với giá là 398.000.000 đồng có công chứng theo quy định, nguyên đơn đã thanh toán tiền đủ theo phiếu thu ngày 16/11/2017 và 23/11/2017. Ngày 23/11/2017 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố C có Công văn số 2243/TTDVBDG đề nghị bị đơn giao tài sản nêu trên cho nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, phía bị đơn không giao tài sản trúng đấu giá cho nguyên đơn với lý do nghĩa vụ của ông C đối với ông G đã không còn nên không thể giao tài sản này, được thể hiện theo “*biên nhận giao tiền trả nợ*” giữa ông G và ông C lập ngày 15/11/2017. Qua xem xét biên bản này, thấy rằng: nội dung thỏa thuận giữa ông G và ông C như sau: “*hôm nay ngày 15/11/2017, tôi Phạm Văn C có vận động ông G nhận số tiền 40.000.000 đồng để trả nợ Thi hành án cho ông G, sắp tới tôi có nhờ ông G giúp đỡ nói với Thi hành án chỉ còn nhà để ở dừng đấu giá cho người khác và tôi vận động ông G cho tôi trả 90 triệu là xếp hồ sơ, sang thứ 2 (là ngày 18/11/2017), tôi và G đến Thi hành án để đề nghị cho các bên thỏa thuận và xếp hồ sơ*”. Qua nội dung trên hoàn toàn không có nội dung nào ông G đã miễn nghĩa vụ trả nợ cho ông C mà chỉ là vận động ông C trả ít tiền và hai bên sẽ báo Thi hành án biết việc thỏa thuận số tiền còn lại mà ông C phải trả cho ông G, ngoài ra, phía dưới biên bản ông G có viết thêm: “*Hôm nay ngày 03/4/2018 tôi Phạm Văn C có nhận 10.000.000 đồng*”. Do đó, có cơ sở khẳng định đến thời điểm ngày 15/11/2017 và trước ngày 03/4/2018 thì ông C vẫn còn nợ ông G và tất nhiên ông C vẫn phải có nghĩa vụ thi hành án. Đồng thời, ông G và ông C đều biết sự việc đấu giá diễn ra ngày 21/11/2017 qua biên bản làm việc ngày 06/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B ông G đã xác định, trước khi tiến hành đấu giá tài sản thì phía bị đơn đã có thông báo về việc đấu giá nhà đất cho gia đình ông C biết vào ngày 17/11/2017, nhưng các bên hoàn toàn không thông báo sự việc này dẫn đến việc đấu giá đã diễn ra theo đúng trình tự. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014, thì tài sản trúng đấu giá phải được giao cho người mua.

[2.2] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn có ý kiến chỉ nhận $\frac{1}{2}$ nhà, đất đã mua trúng đấu giá, còn lại $\frac{1}{2}$ giao cho gia đình bà T1, ông T2, riêng số tiền 398.000.000 đồng, nguyên đơn nhận lại $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ giao cho gia đình bà T1, lãi suất nguyên đơn xin nhận hết, phía bị đơn đồng ý nhưng yêu cầu tiền lãi giao nguyên đơn $\frac{1}{2}$, còn $\frac{1}{2}$ giao cho gia đình bà T1, thấy rằng ý kiến này của nguyên đơn là phù hợp, có lợi cho gia đình bà T1 vẫn còn chỗ ở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với tiền lãi, thấy rằng, nguyên đơn chỉ nhận lại $\frac{1}{2}$ số tiền đã nộp mua trúng đấu giá nên chỉ được nhận $\frac{1}{2}$ là đúng, đối với số tiền trúng đấu giá còn lại $\frac{1}{2}$ thì đáng lẽ ra phải thi hành án cho ông G nhưng do sau khi sự việc đấu giá đã xong thì ngày 06/6/2018 và 12/6/2018 (bút luyệt 239, 240), bị đơn có làm việc với ông G thì ông G đã đồng ý xóa hết nợ cho ông C, do đó, số tiền này không phải thi hành án cho ông G, bà T1 và ông T2 sẽ được nhận cùng với $\frac{1}{2}$ tiền lãi là phù hợp.

[2.3] Về vị trí nhà đất giao cho nguyên đơn, cụ thể: Theo bản trích đo số 752/TTKTTNMT ngày 25/7/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định vị trí đất giao cho nguyên đơn tại vị trí B có diện tích 64m², vị trí A gia đình bà T1 xác định là lối đi chung với gia đình bà Lê Thị Ngọc M. Vị trí còn lại (giáp tiếp vị trí B) giao cho gia đình bà T1 quản lý sử dụng. Đối với nhà trên đất, có 03 nhà gồm: nhà A, nhà B, nhà 3 và nhà tạm, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì nhà 1 có diện tích ngang 5,7m x dài 14,3m, nhưng diện tích đất giao cho phía nguyên đơn vị trí B có cạnh 8m (cạnh giáp hành lang an toàn sông) thực tế chưa hết căn nhà 1 bởi giáp vị trí A có khoảng trống mới đến nhà 1, nhưng để thuận tiện cho việc thi hành án thì các bên tự tháo dỡ di dời cho đúng diện tích đất mình được nhận. Và thực tế phần đất giao cho gia đình bà T1 thì có trọn nhà số B, 3 và nhà tạm nên có lợi hơn nhiều so với nguyên đơn bởi giá trị nhà 2, nhà 3 và nhà tạm cộng lại nhiều hơn nhà 1 là 69.743.000 đồng.

[2.4] Đối với việc giao đất cho nguyên đơn như trên thì lối đi từ nhà gia đình bà T1 hiện nay là phần hành lang an toàn sông (chưa được cấp giấy), thực tế một phần nhà của các bên đều cất lên phần hành lang an toàn sông và cửa chính nhà quay ra hướng sông B, trường hợp sau này phần hành lang bị Nhà nước thu hồi thì gia đình bà T1 và nguyên đơn tự thỏa thuận lối đi cho bà T1 để đi ra lộ 2m (là lối đi chung với gia đình bà M), trường hợp không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện theo quy định.

[2.5] Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, thấy rằng, toàn bộ quá trình kê biên đấu giá tài sản, phía gia đình ông C cũng như bị đơn không có ý kiến phản đối việc đấu giá không đúng quy định, các bên được thông báo về thời gian và được thông báo mời tham gia đấu giá. Tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 05/9/2017 (bút luyệt 246) phía ông C có ý kiến xin được ngưng việc đấu giá trong hạn 60 ngày để xin ông G trả nợ và xóa nợ, nếu không thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành đấu giá theo quy định, ông G cũng đồng ý. Nhưng đến ngày 05/11/2017 tức sau 60 ngày thì ông C vẫn không thực hiện như thỏa thuận nên việc đấu giá vẫn tiếp tục diễn ra, do đó thời hạn thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản có

hơn 45 ngày như Luật sư trình bày không phải do phía bị đơn và Trung tâm thực hiện không đúng mà do có sự thỏa thuận của ông G và ông C xin gia hạn nên kéo dài. Tiếp theo, tại biên bản làm việc ngày 06/11/2017 (bút lục 245) ông C xác định đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận ngày 05/11/2017 và tiếp tục gia hạn, ông G không đồng ý và đề nghị tiếp tục đưa ra bán đấu giá để thi hành án cho ông, phía bị đơn có ý kiến ngày 07/11/2017 có văn bản gửi Trung tâm đề nghị đưa ra đấu giá, giá khởi điểm tài sản 395.979.000 đồng, danh sách khách hàng đã niêm yết. Qua đó cho thấy, phía ông C đã biết việc đấu giá sẽ được tiếp tục thực hiện nếu không trả nợ cho ông G, đồng thời biết giá khởi điểm tài sản và danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhưng ông không khiếu nại gì về giá cũng như quá trình đấu giá. Đối với ý kiến Luật sư xác định là tài sản chung của bà T1 ông C nhưng trách nhiệm trả nợ là của ông C mà kê biên toàn bộ quyền sử dụng đất là không đảm bảo quyền lợi của bà T1, về ý kiến này thấy rằng, tại biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 25/8/2014 (bút lục 250), bị đơn có giải thích cho ông C cùng gia đình biết về việc khởi kiện phân chia tài sản chung của ông C và bà T1, nhưng bà T1, ông C không có ý kiến hay yêu cầu, đặc biệt trong suốt quá trình kê biên, xử lý tài sản bà T1 không hề phản đối hay yêu cầu gì, chỉ xin được chuộc lại nhà để ở do ông G đã xóa nợ. Và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn chỉ nhận ½ nhà đất là đã đảm bảo quyền lợi cho bà T1. Do đó, ý kiến của Luật sư là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[3] Đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Đáng lẽ ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp công khai chứng cứ, bị đơn mới có yêu cầu phản tố thì cấp sơ thẩm từ chối thụ lý yêu cầu, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng vì nếu như không chấp nhận là đã thụ lý và xem xét yêu cầu này, cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và trả lại tiền mua trúng đấu giá cho nguyên đơn là chưa đúng quy định pháp luật nên cần sửa lại theo hướng nhận định trên.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn chịu theo quy định.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Tại cấp sơ thẩm 6.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu; cấp phúc thẩm 4.600.000 đồng nguyên đơn có yêu cầu nên chịu theo quy định, đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 103 Luật Thi hành án dân sự;
- 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân quận B.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự quận B có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn ông Trần Minh K phần đất tại vị trí B, diện tích 64m², loại đất ODT cùng căn nhà trên đất, vị trí nhà theo vị trí đất (vị trí đất được xác định theo Bản trích đo số 752/TTKTTNMT ngày 25/7/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T1, ông Phạm Minh T2, Lê Thị Kim T3 có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt ra khỏi nhà trên diện tích đất mà bị đơn giao cho nguyên đơn.

1.3. Phần diện tích còn lại 64,64m², loại đất ODT (tiếp giáp vị trí B) giao cho bà T1 được quyền quản lý sử dụng cùng căn nhà 2 diện tích 4,3m x 13,7m, căn nhà 3 diện tích 2,8m x 6,3m và căn nhà tạm 19,61m².

1.4. Buộc bị đơn có nghĩa vụ tất toán số tiền 398.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh quận B để giao lại cho phía nguyên đơn Trần Minh K 199.000.000 đồng, giao cho bà T1 và ông T2 199.000.000 đồng. Tiền lãi phát sinh đến thời điểm tất toán giao cho ông K ½ và bà T1, ông T2 ½.

1.5. Ngân hàng N - Chi nhánh quận B có nghĩa vụ hỗ trợ tất toán cho bị đơn theo quy định.

1.6. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, nhà theo quy định cho phù hợp với kết quả của bản án.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn chịu và đã chi xong.

3. Về án phí:

3.1. Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.
- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 009840 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

3.2. Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002896 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận B;
- THADS quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh