

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 691/2018/DSPT

Ngày: 19/7/2018

V/v Tranh chấp kết quả bán đấu giá
tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thực Trinh – Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:*** Bà Hà Thị Thuý Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 6 và 19 tháng 7 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
34/DSPT ngày 23 tháng 01 năm 2018, về việc “Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài
sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 585/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Tòa án
nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2283/2018/QĐPT ngày 21
tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Hồng T, sinh năm 1946 (có mặt);

Địa chỉ: 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Thái Đức L– Văn
phòng Luật sư L Tvà cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt
khi tuyên án).

Bị đơn: Trung tâm dịch vụ BDGTS Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 19/5 HV, Phường D, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Nguy Cao T(có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 200/20 BL, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: bà Triệu Thị Diễm T, sinh năm 1979 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh T(vắng mặt);

Địa chỉ: 167/23 Đường số H, Phường K, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Ngô Thị Bích N(vắng mặt);

Địa chỉ: 167/23 Đường số H, Phường K, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng TMCP CTVN;

Địa chỉ: 108 THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Ngô Quang V(có mặt).

Địa chỉ: 79A HN, phường NTB, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ngân hàng TMCP QD;

Địa chỉ: 28C – 28D PBT, phường HBi, quận HK, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Bùi Đức Tr(vắng mặt);

2. Ông Thái Lê TA(vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Tầng trệt, tầng lửng, tầng 5, 81-83-83B-85 HN, phường NTB, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 6 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc Th(có đơn xin vắng mặt)

7. Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 25/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lưu Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có tại hồ sơ, nguyên đơn Ông Lưu Hồng T trình bày:

Ông là chủ sở hữu căn nhà và đất số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00070 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 31/12/2004 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất số 611/HĐ-TCQSĐĐ ngày 04/5/2006 do Phòng công chứng số Fchứng nhận. Căn nhà trên là tài sản bán để thi hành theo Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 72/QĐ-CCTHA ngày 13/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT và đã được đưa ra bán đấu giá tài sản theo hợp đồng số: 211 ngày 01/8/2013 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 08 ngày 05/3/200 giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận BT và Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản do Trung tâm dịch vụ BĐG thực hiện ngày 16/4/200 với kết quả người mua trúng thầu là Ông Nguyễn Thanh Tvới giá bằng giá khởi điểm là 13.950.000.000 đồng. Lý do yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là căn nhà và đất số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo kết quả định giá của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư QT(VALUINCO.JSC) ban đầu là 20.278.000.000 đồng (hai mươi tỷ hai trăm bảy mươi tám triệu đồng), sau 08 lần đấu giá chỉ bán được giá khởi điểm lần 08 là 13.950.000.000 đồng (mười ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Ngoài ra tại buổi đấu giá chỉ có hai khách tham gia đấu giá, người khách thứ nhất là Ông Nguyễn Thanh T giá 13.950.000.000 đồng và người khách thứ hai là ông La Thái Hxin rút không tham gia đấu giá mà không nói rõ lý do. Việc ông Hxin rút khỏi cuộc đấu giá đồng nghĩa với việc bị truất quyền tham gia đấu giá, cuộc đấu giá chỉ có một người tham gia là ông Tr, điều này không đúng với quy định việc đấu giá tài sản bắt buộc phải có 02 người trở lên tham gia. Nguyên đơn cho rằng quy trình đấu giá như vậy không hợp lệ và không khách quan, tốc độ giảm giá quá nhanh, nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả đấu giá trên.

Bị đơn - Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh có ông Ngụy Cao TH đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT kê biên đưa ra bán đấu giá tại Trung tâm theo hợp đồng bán đấu giá tài sản số 211 ngày 01/8/2013 và hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 08 ngày 05/3/200 giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận BT và Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm của tài sản là 13.950.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản trên, ngày 05/3/200, Trung tâm có thông báo bán đấu giá tài sản số 503/TTĐG đăng trên báo SGGP ngày 07/3/200, báo Pháp

luật ngày 11/3/200, đồng thời niêm yết theo Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và quy định tại Điều 14 của Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản trên.

Hết thời hạn đăng ký (11 giờ 00 phút ngày 06/4/200), có 02 khách hàng nộp đơn và tiền đặt trước 0% là 697.500.000 đồng phí tham gia đấu giá để tham gia đấu giá tài sản trên.

Vào lúc 9 giờ 30 phút ngày 16/4/200, Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên. Kết quả Ông Nguyễn Thanh T là người mua trúng đấu giá bằng giá khởi điểm là 13.950.000.000 đồng.

Cùng ngày ông Tr đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Trung tâm. Ngày 16/5/200, Trung tâm ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐ-MB với Ông Nguyễn Thanh T (Hợp đồng được Phòng công chứng số 4 chứng nhận số 019578 quyển số 05 ngày 21/5/200). Hiện nay ông Tr đã hoàn tất việc đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với tài sản bán đấu giá nêu trên.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 2 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản quy định: “Người mua được tài sản bán đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm, trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm thì tài sản được bán bằng giá khởi điểm”. Do vậy việc tài sản trên được bán cho khách hàng trả giá bằng giá khởi điểm là đúng quy định của pháp luật, do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn

Chi cục Thi hành án dân sự quận BT có bà Triệu Thị Diễm Thúy đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ quyết định số 1365/2011/QĐST-KDTM ngày 16/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và quyết định ủy thác số 191/QĐ-CTHA ngày 18/11/2011, Chi cục Thi hành án dân sự quận BT đã ban hành quyết định thi hành án số 449/QĐ-CCTHA ngày 03/01/2012, Ông Lưu Hồng T đã nhận quyết định trên nhưng không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án ban hành quyết định cưỡng chế thi hành án số 72/QĐ-CCTHA ngày 13/6/2012. Ngày 28/11/2012, ông Triển trình bày được tự nguyện thực hiện việc cưỡng chế kê biên theo quyết định cưỡng chế trên.

Tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 23/01/2013, ông Triển đã được thông báo về việc Chi cục đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên với công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế, ông Triển không có ý kiến khiếu nại, thắc mắc gì.

Do có sự nhầm lẫn việc định giá bao gồm phần nhà và đất trong chủ quyền và phần diện tích đất ngoài chủ quyền chưa được kê biên nên ngày 14/3/2013 Chi nhánh Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư QTphát hành chứng thư thẩm định số 1208.12B/2013/CT-VALUINCO.HCM thay thế chứng thư số 1208.12/2013/CT-VALUINCO.HCM ngày 04/2/2013, giá trị tài sản nhà đất số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT có giá thẩm định là 20.278.000.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự quận BT có ban hành thông báo số 814/TB-THA ngày 22/3/2013, giá trị tài sản nhà đất kê biên là 20.278.000.000 đồng, thông báo cho các đương sự thực hiện theo Điều 99 và Điều 101 Luật thi hành án quyền yêu cầu định giá lại tài sản kê biên cũng như thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá.

Ngày 01/8/2013, Chi cục đã ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá số 211 với Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm của tài sản là 20.278.800.000 đồng.

Ngày 16/8/2013, Chi cục Thi hành án dân sự quận BT giao cho Ông Lưu Hồng T thông báo bán đấu giá số 2138/TB-THA ngày 16/8/2013 về bán đấu giá tài sản nhà và đất tại 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT (diện tích khuôn viên đất là 393,40 m² và nhà trên đất). Ngày 01/8/2013, Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 1796/TTDG, đến 11 giờ ngày 03/9/2013, hết thời hạn đăng ký theo thông báo, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 03/9/2013, Ông Lưu Hồng T có đề nghị hoãn thi hành án, yêu cầu định giá lại tài sản. Ngày 6/11/2013, Chi cục ban hành văn bản số 332/TB-THA nội dung yêu cầu ông Triển nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá lại tài sản theo quy định, sau khi nhận thông báo ông Triển đã không nộp tạm ứng theo quy định.

Ngày 21/11/2013, Chi cục đã ban hành quyết định giảm giá tài sản lần 1 số 121/QĐ-CCTHA, giá khởi điểm của tài sản là 19.778.000.000 đồng. Ngày 27/11/2013 Chi cục thi hành án và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 01), chấp hành viên đã ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 546/TB-THA ngày 09/12/2013 và ông Triển đã nhận thông báo trên.

Ngày 27/11/2013, Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 3122/TTĐG, đến 11 giờ ngày 30/12/2013, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Chấp hành viên thông báo cho ông Triển thư mời số 846/THA ngày 8/1/2014 để thỏa thuận lại giá tài sản, các bên đương sự không thống nhất được mức giảm giá tài sản nên ngày 03/3/2014, Chi cục ban hành quyết định giảm giá số 393/QĐ-CCTHA, giá khởi điểm để bán đấu giá là 18.778.000.000 đồng, ngày 06/3/2014 Chi cục thi hành án và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 02), chấp hành viên đã ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 1211/TB-THA ngày 14/3/2014 và ông Triển đã nhận thông báo trên. Ngày 07/3/2014, Trung tâm có thông báo bán đấu giá tài sản số 542/TTĐG, đến 11 giờ ngày 07/4/2014 không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Chấp hành viên đã thông báo về quyền yêu cầu định giá lại và có thư mời các bên đương sự thỏa thuận lại giá tài sản, nhưng các bên đương sự không thống nhất được mức giảm giá tài sản nên Chi cục đã ban hành quyết định giảm giá số 618/QĐ-CCTHA ngày 05/5/2014, giá khởi điểm để bán đấu giá là 17.000.000 đồng, ngày 23/5/2014 Chi cục thi hành án và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 03), chấp hành viên ban hành thông báo số 1979/TB-THA ngày 05/6/2014, ông Triển không đồng ý nhận quyết định giảm giá và thông báo bán đấu giá nên chấp hành viên niêm yết theo quy định của pháp luật. Ngày 23/5/2014, Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 1310/TTĐG, đến 11 giờ ngày 23/6/2014, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Theo quy định tại Điều 17a Nghị định 125/2013/NĐ-CP ngày 14/10/2013 của Chính phủ, Chi cục Thi hành án dân sự quận BT có ban hành văn bản số 2167/CCTHADS ngày 01/7/2014 đề nghị Trung tâm tiếp tục niêm yết bán đấu giá tài sản với giá là 17.000.000.000 đồng.

Ngày 10/7/2014, Chi cục Thi hành án và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 04), chấp hành viên ban hành thông báo số 2291/TB-THA ngày 07/7/2014, ông Triển đã nhận được quyết định giảm giá và thông báo. Ngày 10/7/2014 Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 1799/TTĐG và thực hiện đầy đủ việc thông báo theo quy định, đến 11 giờ ngày 10/8/2014 không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ông Triển không có mặt tại buổi thỏa thuận xác định lại giá tài sản theo thư mời của Chi cục, các bên đương sự không thống nhất được mức giảm giá tài sản, ngày 0/9/2014 chi cục đã ban hành quyết định giảm giá số 1029/QĐ-CCTHA giá khởi điểm để bán đấu giá là 0.500.000.000 đồng, ngày 25/09/2014 Chi cục Thi hành án và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 05), Chấp hành viên ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 08/TB-THA ngày 02/10/2014, ông Triển không đồng ý nhận thông báo bán đấu giá nên Chấp hành viên tiến hành niêm yết theo quy định. Ngày 25/9/2014, Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 2503/TTĐG, đến 11 giờ ngày 27/10/2014 không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Theo quy định tại Điều 17a Nghị định 125/2013/NĐ-CP ngày 14/10/2013 của chính phủ, Chi cục ban hành văn bản số 328/CCTHADS ngày 12/11/2014 đề nghị Trung tâm tiếp tục niêm yết bán đấu giá tài sản với giá khởi điểm là 0.500.000.000 đồng. Ngày 14/11/2014 Chi cục và Trung tâm đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 06), Ngày 14/11/2014, Trung tâm có thông báo bán đấu giá số 2320/TTĐG, đến 11 giờ ngày 0/12/2014 không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Chi cục có văn bản mời các bên đương sự thỏa thuận xác định lại giá và quyền yêu cầu định giá lại tài sản. Do các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giảm giá tài sản, chấp hành viên đã ban hành quyết định giảm giá tài sản số 283/GĐ-CCTHA ngày 07/01/200, giá khởi điểm của tài sản là 13.950.000.000 đồng, ngày 16/01/200 Chi cục thi hành án và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 07). Chấp hành viên đã ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 1035/TB-THA ngày 19/01/200, tuy nhiên buổi đấu giá diễn ra vào ngày 03/3/200 hoãn lại vì có đơn xin hoãn của người tham gia đấu giá là bà Phạm Thị Kim Trâm.

Ngày 05/3/200, Chi cục thi hành án và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 08), giá khởi điểm của tài sản là 13.950.000.000 đồng. Chấp hành viên đã ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 1374/TB-THA ngày 10/3/200 và thông báo số 1383/TB-THA ngày 11/3/200.

Ngày 16/4/200, tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá Thành phố Hồ Chí Minh đã diễn ra cuộc bán đấu giá, kết quả Ông Nguyễn Thanh Trà người trúng đấu giá với giá 13.950.000.000 đồng và nộp đủ số tiền trên vào tài khoản của Trung tâm.

Ngày 26/5/200, Trung tâm đã chuyển 90% số tiền bán đấu giá tài sản cho Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, cụ thể số tiền là 12.555.000.000 đồng.

Ngày 29/5/200, Chi cục đã chuyển cho Ngân hàng số tiền là 9.965.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa chi là 2.590.000.000 đồng.

Ông Tr đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện đang thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP QĐ theo Hợp đồng số 014944 ngày 16 và 19/6/200 theo hồ sơ số 029487.TC.484.

Ngày 09/6/200, ông Triển không tự nguyện giao tài sản cho người trúng đấu giá, Hội đồng đã tiến hành lập biên bản là cơ sở để thực hiện việc cưỡng chế sau này. Nay Chi cục yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật,

Ông Nguyễn Thanh Trà trình bày:

Ông là người mua tài sản bán đấu giá tại địa chỉ 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông đã làm thủ tục công chứng sang tên là chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên. Ông yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị Bích Ngọc Ông Nguyễn Thanh Trà đại diện theo ủy quyền thống nhất như lời Ông Nguyễn Thanh Trà trình bày.

Ủy ban nhân dân quận BT có Ông Nguyễn Quốc Thụ và ông Võ Thành Tín đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐ-MB lập ngày 16/4/200 được Phòng công chứng số 4 chứng nhận số 019578 ngày 21/5/200 thể hiện người mua được tài sản bán đấu giá căn nhà số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Nguyễn Thanh Trà.

Ngày 10/6/200, UBND quận BT cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00070 của UBND quận BT, nội dung chuyển nhượng cho ông Tr theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 019578 ngày 21/5/200 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận. Phần diện tích 238,62m² chưa được công nhận bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 496/200/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/200 của Tòa án nhân dân quận BT.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại giấy chứng nhận nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1đ Điều 99 Luật đất đai năm 2013. Đối với tranh chấp nêu trên, sau khi Tòa án giải quyết, Ủy ban nhân dân quận BT sẽ chấp hành bản án theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP CTVN có ông Trần Văn Nông đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc bán đấu giá đối với tài sản tại địa chỉ 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh được tổ chức công khai đúng quy định của pháp luật. Chi cục Thi hành án quận BT và Trung tâm đấu giá đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng không có ý kiến gì trong vụ án này.

Ngân hàng TMCP QD có bà Sầm Thị Hương, ông Bùi Đức Trường, ông Trần Hữu Thọ cùng trình bày:

Ngày 16/6/200, Ông Nguyễn Thanh Tvà Bà Ngô Thị Bích Nđã ký kết hợp đồng vay số 016/O/HĐCV/101-3E và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/O/HĐTC/101-3E số công chứng 014944, tài sản thế chấp là 01 phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, diện tích 393,4m² tại địa chỉ 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

Ngày 13/8/200, Ông Nguyễn Thanh Tvà Bà Ngô Thị Bích Ntiếp tục ký kết hợp đồng cho vay số 160/O/HĐCV/101-3^E với Ngân hàng TMCP QD – chi nhánh Sài Gòn để vay số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 13/8/200, ông Tr và bà Ngọc đã ký kết với Ngân hàng TMCP QD – chi nhánh Sài Gòn hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 016-01/O/PLHĐTC/101-3E để sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 016/O/HĐTC/101-3^E, theo đó bổ sung tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất, diện tích sử dụng 213,0 m² tại địa chỉ 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho đến thời điểm hiện tại khách hàng vẫn trả nợ đều đặn, đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn Ngân hàng không có ý kiến gì, Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án này, nếu có yêu cầu Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông Nguyễn Mạnh Cường – đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 4 trình bày:

Phòng công chứng số 4 nhận thấy trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 019578 ngày 16/5/200 (đóng dấu ngày 21/5/200) đã được công chứng viên Phòng công chứng số 4 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Triền, Phòng công chứng số 4 có ý kiến như sau: Yêu cầu của Ông Lưu Hồng T là không có cơ sở, bởi lẽ đây không phải là trường hợp được quy định tại Khoản 2 Điều 37 nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ. Trong cuộc bán đấu giá tài sản này vẫn có hai người tham gia cuộc đấu giá và chỉ sau khi ông Tr trả giá trước, với giá trả bằng với giá khởi điểm thì ông Hmới yêu cầu rút, không tiếp tục tham gia trả giá. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của quy chế bán đấu giá tài sản được ban hành kèm theo Quyết định số 2906/QĐ-TTĐG ngày 04/10/2012 của Giám đốc Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh thì trong trường hợp này ông H vẫn được quyền tiếp tục tham gia đấu giá. Do đó, đây không phải là trường hợp “chỉ có một người tham gia cuộc bán đấu giá” nên việc bán đấu giá tài sản nêu trên không cần có sự đồng ý của người có tài sản bán đấu giá. Từ những căn cứ trên Phòng công chứng số 4 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triền.

Người làm chứng – ông La Thái Htrình bày:

Qua báo Sài Gòn Giải phóng ông biết thông tin rao bán căn nhà 195/23 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, ông liên hệ mua hồ sơ và nộp số tiền đặt trước là 697.500.000 đồng và phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng. Tại buổi đấu giá ngày 16/4/200 có hai người tham gia đấu giá là ông và ông Tr, ông bốc thăm số thứ tự là số 02, ông được nghe chủ nhà là ông Triền phát biểu ý kiến là nhà có phần xây dựng lấn qua đất của anh ông Triền, sẽ xảy ra kiện tụng đối với người mua trúng đấu giá. Sau khi ông Tr (người bốc thăm số thứ tự là số 01) phát giá là 13.950.000.000 đồng thì ông xin rút, lý do rút là ông ngại có tranh chấp về sau.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 16/4/200 là:

+ Trung tâm vi phạm về việc thông báo và niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản trong tất cả các lần tổ chức, cụ thể đối với phiên đấu giá ngày 16/4/200, Trung tâm chỉ thông báo một lần trên báo SGGP vào ngày 07/3/200 và một lần trên Báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 11/3/200, quãng thời gian giữa hai lần đăng báo 05 ngày là trái quy định của pháp luật.

+ Trung tâm không cung cấp được tài liệu, hình ảnh hoặc văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT về việc đã niêm yết tại nơi có bất động sản. Đối với việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản, Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT có phiếu báo gọi Trung tâm ngày 12/03/200 nhưng không có biên bản được lập hợp pháp do các bên ký kết để chứng minh điều này.

+ Mặc dù biết tài sản đấu giá có phần khôi phục hiện trạng tức là công trình có lấn chiếm đất của ông Lưu Nguyên Quảng nhưng khi thông báo bán đấu giá đăng trên báo Trung tâm không thể hiện nội dung này. Tại buổi đấu giá ngày 16/4/200 có hai người tham gia đấu giá là ông Tr và ông Hnhung ngay tại phiên đấu giá ông H đã có yêu cầu rút không tham gia do ông H được biết tài sản hiện còn đang tranh chấp, ở đây có sự vi phạm khoản 2 Điều 26 Nghị định 17 khi chấp hành viên không cung cấp đúng thông tin pháp lý của tài sản bán đấu giá và Trung tâm vi phạm điều 47 Nghị định 17 khi không cung cấp đủ thông tin về tính pháp lý của tài sản bán đấu giá làm cho phiên đấu giá chỉ còn có một người tham gia. Theo quy chế bán đấu giá thì trường hợp của ông H không được tiếp tục tham gia cuộc bán đấu giá, theo quy định của pháp luật, đối với cuộc đấu giá chỉ có một người tham gia và trả giá thì người này chỉ được mua tài sản với giá cao hơn giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm nếu được sự đồng ý bằng văn bản của người có tài sản (chấp hành viên), đồng thời tài sản chỉ được bán trong trường hợp niêm yết và thông báo công khai được thực hiện đầy đủ và không có khiếu nại, đấu giá viên đã thực hiện sai trình tự tiến hành cuộc đấu giá, không hỏi ý kiến của người có tài sản.

- Nguyên đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án quận BT liên đới với chấp hành viên chịu mọi chi phí và thực hiện định giá, bán đấu giá tài sản vì

+ Chấp hành viên đã vi phạm các quy định của Luật Thi hành án dân sự về cưỡng chế kê biên tài sản là đã không lập kế hoạch cưỡng chế thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự

+ Chấp hành viên đã vi phạm của quy định của Luật Thi hành án dân sự về bán đấu giá tài sản, sau 03 lần giảm giá mà không có người tham gia đấu giá, chấp hành viên không thông báo cho người được Thi hành án về việc ngân hàng phải nhận tài sản để trừ vào số tiền phải Thi hành án.

+ Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự vi phạm quy định của Luật Thi hành án dân sự về việc giao tài sản bán đấu giá cụ thể Tòa án nhân dân quận TB đang

thụ lý giải quyết tranh chấp yêu cầu hủy kết quả đấu giá của ông Triển nhưng tài sản bán đấu giá đã được giao cho người đấu giá trúng và thủ tục chuyển nhượng cũng đã hoàn thành.

Bản án dân sự sơ thẩm số 585/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Tòa án nhân dân quận TB đã tuyên như sau:

Căn cứ khoản 13 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2004;

Căn cứ Điều 457, Điều 458, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 98, Điều 99, Điều 101, Điều 102, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ, Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư Pháp;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 21 mục 5 nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/09/2013 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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:

Bác yêu cầu của nguyên đơn - Ông Lưu Hồng T về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/4/2004 do Trung tâm dịch vụ BĐS Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đối với tài sản bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/11/2017, nguyên đơn – Ông Lưu Hồng T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân quận TB ban hành quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – Ông Lưu Hồng T, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cùng trình bày: Ông Triển yêu cầu Hội đồng xét xử hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/4/200 giữa Ông Nguyễn Thanh T và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản do có nhiều vi phạm trong quá trình bán đấu giá làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông và có sự thông đồng giữa người mua được tài sản với Trung tâm, đề nghị Tòa án làm rõ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên quan điểm như bản luận cứ luật sư đã gửi cho Tòa án.

Bị đơn – Trung tâm dịch vụ BĐGTS Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo uỷ quyền ông Ngụy Cao T trình bày: yêu cầu y án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triển với lý do việc bán đấu giá tài sản ngày 16/4/200 thực hiện đúng quy định. Trong trường hợp, Tòa án hủy kết quả đấu giá, Trung tâm không có yêu cầu gì và sẽ tự giải quyết với các đương sự về hậu quả của việc hủy kết quả đấu giá và sẽ giải quyết trong một vụ án khác nếu thấy cần thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục Thi hành án dân sự quận BT có đại diện theo uỷ quyền là bà Triệu Thị Diễm T trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP CTVN có đại diện theo uỷ quyền là ông Ngô Quang V trình bày: Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, không có liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp, Tòa án hủy kết quả đấu giá, Ngân hàng không có yêu cầu gì và sẽ tự giải quyết với các đương sự về hậu quả của việc hủy kết quả đấu giá và sẽ giải quyết trong một vụ án khác nếu thấy cần thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP QD có đại diện theo uỷ quyền là Ông Thái Lê T trình bày: Trong hồ sơ vụ án không thể hiện tài sản đang tranh chấp. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, không có liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp, Tòa án hủy kết quả đấu giá, Ngân hàng không có yêu cầu gì

và sẽ tự giải quyết với các đương sự về hậu quả của việc huỷ kết quả đấu giá và sẽ giải quyết trong một vụ án khác nếu thấy cần thiết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản đã vi phạm thông báo trong việc bán đấu giá mỗi lần cách nhau 03 ngày, nhưng trên thực tế Trung tâm thông báo cách nhau 05 ngày.

Trung tâm đã vi phạm thủ tục niêm yết tại nơi có bất động sản và tại Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT. Trong quá trình giải quyết vụ án Trung tâm không cung cấp được tài liệu có ghi ngày tháng, hình ảnh hoặc văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT về việc niêm yết thông báo bán đấu giá cùng ngày là vi phạm Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp.

Do Trung tâm có nhiều vi phạm trong việc bán đấu giá tài sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ kết quả đấu giá ngày 16/4/200. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả, nên Hội đồng xét xử không giải quyết và giành cho các đương sự quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

1. Về tố tụng:

1.1. Ngày 12/12/2017, Tòa án nhân dân quận TB xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 02/4/2017, ông Triển làm đơn kháng cáo là còn trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 03/4/2017, Viện kiểm sát nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – các ông bà Nguyễn Thanh Trà, Ngô Thị Bích Ngọc, Ủy ban nhân dân quận BT và Phòng công chứng số 4 vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2008, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

2. Về nội dung:

Qua yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận TB, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về thủ tục niêm yết trước khi tiến hành bán đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ BĐSĐTTS Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản có quy định: “Tổ chức bán đấu giá tài sản là bất động sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại 3 địa điểm đó là nơi bán đấu giá (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá), nơi có bất động sản (nhà và đất tại số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT) và Ủy ban nhân dân phường nơi có bất động sản tọa lạc”.

Căn cứ theo quy định tại Thông tư số 23/2010/TT ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp có hướng dẫn: “trong trường hợp khi niêm yết tại nơi có bất động sản thì tổ chức bán đấu giá tài sản phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường cùng ngày về việc đã niêm yết, thông báo công khai tại nơi có bất động sản”.

Đối chiếu với các quy định trên nhận thấy trong quá trình tiến hành bán đấu giá nhà và đất Trung tâm có các Thông báo bán đấu tài sản số 1796/TTĐG ngày 01/08/2013, số 542/TTĐG ngày 07/3/2014, số 166/TTĐG ngày 16/01/2008, số 503 ngày 5/3/2008, nhưng tất cả các thông báo trên trong quá trình giải quyết vụ án Trung tâm không cung cấp được có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT cùng ngày về việc đã thực hiện niêm yết tại nơi có bất động sản mà chỉ cung cấp những hình ảnh, tuy nhiên những hình ảnh này không rõ ràng, không nhìn được, không đọc được và cũng không có xuất xứ rõ ràng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày không thể cung cấp được hình ảnh rõ hơn vì dữ liệu không còn lưu trong file, cho thấy Trung tâm đã thực hiện không đúng quy định về việc phải niêm yết tại

nơi có bất động sản cũng như việc phải lưu giữ các hình ảnh liên quan đến niêm yết trước khi bán đấu giá trong hồ sơ mới được xem là hợp lệ.

- Về việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT như phần nhận định đã nêu ở trên nhận thấy. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá khi thông báo về việc bán đấu giá thì phải lập ngay biên bản lưu trong hồ sơ có xác nhận cùng ngày của Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT và Ủy ban nhân dân phải thực hiện ngay việc niêm yết công khai trong thời hạn 30 ngày và lưu lại hình ảnh để chứng minh là Ủy ban nhân dân đã thực hiện việc niêm yết thì mới được xem là hợp lệ. Trong trường hợp này Trung tâm không lập biên bản ngày thực hiện việc niêm yết để lưu trong hồ sơ mà chỉ có các thông báo do Ủy ban nhân dân báo cho Trung tâm biết là vi phạm quy định tại Điều 28 của Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010.

Riêng đối với thông báo về việc bán đấu giá tài sản ngày 16/4/200 trong quá trình giải quyết vụ án từ lúc thu thập chứng cứ, cũng như thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, Trung tâm không cung cấp được chứng cứ đã thực hiện việc niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT.

Tại phiên tòa ngày 09/11/2017, Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản cũng không cung cấp được chứng cứ có việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT. Sau khi hoàn tất phần tranh luận, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử tuyên bố sẽ tuyên án vào lúc 14 giờ ngày 14/11/2017. Đến ngày 14/11/2017 Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố phiên tòa sẽ tiếp tục vào ngày 12/12/2017. Tại phiên tòa ngày 12/12/2017 thì Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản mới cung cấp được hình ảnh không rõ ràng và phiếu báo gửi Trung tâm ngày 12/3/200 xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT có việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân.

Đối với chứng cứ này, Hội đồng xét xử nhận thấy : Phía nguyên đơn phản ứng quyết liệt cho rằng việc Tòa án nhân dân quận TB dùng thông báo trên làm chứng cứ là không có cơ sở vì chưa được bị đơn cung cấp cho Tòa án trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn cho rằng biên bản này được thực hiện sau ngày niêm yết, thậm chí sau khi nguyên đơn đi kiện nhằm mục đích đối phó và hoàn tất hồ sơ. Đề nghị cho giám định để xác định thông báo trên được lập sau phiên tòa ngày 12/12/2017 vào năm 2017 chứ không phải xác nhận vào ngày 12/3/200. Trên thực tế, Trung tâm đã cung cấp thông báo này đúng như lời trình bày

của nguyên đơn (chỉ cung cấp tại phiên toà sơ thẩm khi phiên toà tạm dừng). Như vậy thông báo bán đấu giá số 503/TTĐG ngày 05/3/200 xác nhận của Ủy ban nhân dân ngày 12/3/200 do Trung tâm dịch vụ BĐG cung cấp không có cơ sở vững chắc để xác định Trung tâm có thông báo tại Ủy ban nhân dân Phường O, quận BT vào đúng ngày niêm yết theo quy định.

Xét thấy đối chiếu với quy định đã viện dẫn ở phần trên nhận thấy trong quá trình tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản Trung tâm không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có việc niêm yết tại nơi có bất động sản, tại Ủy ban nhân dân trong thời hạn 30 trước ngày mở cuộc bán đấu giá là vi phạm quy định tại Điều 28 của Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010. Như vậy phiên bán đấu giá ngày 16/4/200 là không hợp lệ.

- Về quá trình tiến hành bán đấu giá tài sản vào ngày 16/4/200 tại Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy :

Tại phiên đấu giá ngày 16/4/200 có hai người tham gia đấu giá là Ông Nguyễn Thanh Tvà ông La Thái Hưng. Ông Tr bốc thăm số thứ tự thứ 01, ông Hbốc thăm số thứ tự thứ 02. Sau khi ông Tr trả giá bằng giá khởi điểm thì ông Hcó yêu cầu xin rút không tham gia cuộc đấu giá với lý do ông mới được biết nhà đang có tranh chấp. Sau khi nghe ông Hxin rút đấu giá viên tuyên bố ông Tr là người trung đấu giá bằng giá khởi điểm.

Xét thấy căn cứ vào Điều 47 của Nghị định 17/2010/NĐ-CP thì tổ chức bán đấu giá tài sản phải có trách nhiệm thông báo đầy đủ, chính xác cho những người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá. Trong trường hợp này ông Hkhông tham gia đấu giá là do ông Triễn (chủ sở hữu) phát biểu trước khi đấu giá là nhà đang có tranh chấp nên ông Hkhông trả giá và có yêu cầu rút không tham gia đấu giá. Như vậy, trong trường hợp này nhận thấy Trung tâm không thông báo những thông tin cần thiết liên quan đến việc bán căn nhà nói trên và cũng không lập biên bản để cho những người tham gia đấu giá ký tên xác nhận biết được tình trạng của căn nhà bán đấu giá nên việc ông Hxin rút là do lỗi ở Trung tâm. Như vậy, trong trường hợp này được xem là cuộc đấu giá chỉ có một người tham gia và đấu giá.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 37 của Nghị định 17/2010/NĐ-CP có quy định trong trường hợp hết thời hạn tham gia đấu giá tài sản mà chỉ có một người đăng ký mua tài

sản bán đấu giá hoặc có nhiều người tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá thì tài sản được bán cho người đó, nếu người có tài sản đồng ý. Trong trường hợp này ông La Thái Hxin rút không tham gia đấu giá được xem tình tiết chỉ có một người tham gia đấu giá và việc bán tài sản phải được sự đồng ý của người có tài sản. Như vậy đấu giá viên chưa hỏi người có tài sản có đồng ý bán hay không và cũng không tiến hành lập biên bản về việc chủ tài sản đồng ý bán mà đã tuyên bố ông Tr là người trúng đấu giá là vi phạm khoản 2 Điều 37/2010/NĐ-CP.

Xét thấy trong quá trình tiến hành bán đấu giá nhà và đất tại số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Trung tâm đã có nhiều vi phạm như đã nhận định ở phần trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó cần phải hủy kết quả đấu giá ngày 16/4/200 của Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản đối với nhà và đất tại số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT buộc các bên phải khôi phục lại trình tự ban đầu.

Do hủy kết quả bán đấu giá nên cần phải giải quyết những vấn đề liên quan như sau:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐ-MB lập ngày 16/4/200 được phòng công chứng số 4 chứng nhận số 019578 ngày 21/5/200 thể hiện người mua được tài sản bán đấu giá căn nhà số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Nguyễn Thanh Trà.

- Hủy phần cập nhật ngày 10/6/200, UBND quận BT thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00070 của UBND quận BT, nội dung chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thanh Ttheo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 019578 ngày 21/5/200 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 016/O/HĐTC/101-3E ngày 16/6/200 ký giữa Ngân hàng TMCP QD – Chi nhánh Sài Gòn với Ông Nguyễn Thanh Tvà bà Ngô Thị Bích Ngọc.

- Hủy hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 016/O/HĐTC/101-3E ngày 13/8/200 ký giữa Ngân hàng TMCP QD – Chi nhánh Sài Gòn với Ông Nguyễn Thanh Tvà bà Ngô Thị Bích Ngọc.

- Xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT ngày 19/6/200.

Do Trung tâm dịch vụ BDGTài sản, Ngân hàng TMCP CTVN, Ngân hàng TMCP QD trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà phúc thẩm, không có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án hủy kết quả bán đấu giá và ông Nguyễn Thanh Trà, Bà Ngô Thị Bích Không có mặt. Nên các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ kiện khác.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy kết quả bán đấu giá là không có căn cứ. Do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trung tâm dịch vụ BDGTS Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Ông Lưu Hồng T được miễn án phí. Hoàn lại cho Ông Lưu Hồng T toàn bộ án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004127 ngày 22/06/200 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên Ông Lưu Hồng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 200;
- Căn cứ Điều 457, Điều 458, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 98, Điều 99, Điều 101, Điều 102, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;
- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ, Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư Pháp;
- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.
- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 585/2017/DSST ngày 12/12/2017 của Tòa án nhân dân quận TB.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lưu Hồng T.

1.2. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/4/200 do Trung tâm dịch vụ BDGTS Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đối với tài sản bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 195/23 (số cũ 241/3) ĐBP, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thanh Trà.

1.3. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐ-MB lập ngày 16/4/200 được Phòng công chứng số 4 chứng nhận số 019578 ngày 21/5/200 thể hiện người mua được tài sản bán đấu giá căn nhà số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Nguyễn Thanh Trà.

1.4. Hủy phần cập nhật ngày 10/6/200 của Ủy ban nhân dân quận BT thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00070 của Ủy ban nhân dân quận BT, nội dung chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Thanh Ttheo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 019578 ngày 21/5/200 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận.

1.5. Hủy hợp đồng thế chấp số 016/O/HĐTC/101-3E ngày 16/6/200 ký giữa Ngân hàng TMCP QD – Chi nhánh Sài Gòn với Ông Nguyễn Thanh Tvà bà Ngô Thị Bích Ngọc.

1.6. Hủy hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 016/O/HĐTC/101-3E ngày 13/8/200 ký giữa Ngân hàng TMCP QD – Chi nhánh Sài Gòn với Ông Nguyễn Thanh Tvà bà Ngô Thị Bích Ngọc.

1.7. Xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại số 195/23 ĐBP, Phường N, quận BT tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT ngày 19/6/200.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Trung tâm dịch vụ BDGTS Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Ông Lưu Hồng T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ông Lưu Hồng T toàn bộ án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004127 ngày 22/06/200 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND quận TB;
- Chi cục THADS quận TB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Đức Toàn (Đã ký)