TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 5 - 2023
V/v "Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về Thi hành án Dân sự"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:*** Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03 tháng 3, ngày 05 tháng 5, ngày 12 tháng 5 và tuyên án ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về Thi hành án Dân sự*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Xuân H1 – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1984; Có mặt.

Địa chỉ: xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1950; Có mặt.

Địa chỉ: xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Diệu H2 – Văn phòng luật sư Diệu H2 và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*****:**

3.1. Công ty cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1;

Địa chỉ: phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn S1– Chức vụ: Giám đốc. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Ngọc T2 – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Trần Thị Bảo C – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng (Theo văn bản ủy quyền số 120/UQ-CCTHADS, ngày 19/9/2022). Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng V2;

Địa chỉ: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Cẩm N1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Vắng mặt.

3.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V3;

Địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S2 – Chức vụ: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Trung Đ2, sinh năm 1975 – Chuyên viên xử lý nợ trực thuộc chi nhánh Kiên Giang. Có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1958 và bà Bùi Thị N2, sinh năm 1963; Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Xuân H1 - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang trình bày:***

Ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 là người phải thi hành án theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 61/2013/QĐST- DS ngày 29/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Số tiền phải thi hành án là 1.627.641.000 đồng (Trong đó tiền gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 31/5/2013 là 127.641.000 đồng). Thời gian thanh toán: Vào ngày 30/10/2013

thanh toán số tiền 127.641.000 đồng; Ngày 30/3/2014 thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng cho người được thi hành án là Ngân hàng Thương mại cổ phần V3.

Đến thời hạn thanh toán do ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 không tự nguyện thi hành án nên Chi cục thi hành án dân sự huyện H ra Quyết định số 189/QĐ-CCTHA ngày 28/11/2013 và Quyết định số 510/QĐ-CCTHA ngày 16/4/2014 theo đơn yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V3. Ngày 11/8/2014 Chi Cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định số 47/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đã thế chấp làm thủ tục phát mãi để thu hồi nợ.

Do các đương sự không thỏa thuận được giá tài sản kê biên, nên ngày 25/8/2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ký Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá số: 101/HĐDG-NV với Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng V2 định giá tài sản đã kê biên của ông Nguyễn Văn K, bà Bùi Thị N2 gồm:

- Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475 được UBND huyện H cấp ngày 17/10/2007 do bà Bùi Thị N2 đứng tên;

- Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474 được UBND huyện H cấp ngày 17/10/2007 do ông Nguyễn Văn K đứng tên;

- Thửa số 128a, tờ bản đồ số 02, diện tích 38.083,5m^2, đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK952721 được UBND huyện H cấp ngày 05/01/2009 do bà Bùi Thị N2 đứng tên.

Ngày 26/8/2014 Công Ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng V2 ban hành chứng thư định giá số 100/CT-BĐS/NV theo đó tổng giá trị tài sản 03 quyền sử dụng đất có giá như sau:

- Giá trị tính theo Quyết định số 31/2013/QĐ_UBND tỉnh Kiên Giang là 2.402.851.500 đồng (Làm tròn 2.402.852.000 đồng);

- Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014 là 2.329.020.000 đồng.

Sau khi có chứng thư định giá, Chấp hành viên ký các hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 262 và 263/HĐUQĐG-VS, cùng ngày 13/11/2014; (Hợp đồng 263 được thay thế bằng hợp đồng số 10 và số 11/HĐUQĐG-VS, cùng ngày 13/01/2015; Hợp đồng 262 được thay thế bằng hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 190/HDDV-BĐGTS ngày 24/8/2017) với Công ty Cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 đưa tài sản kê biên ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Sau nhiều lần bán đấu giá do không có người mua nên phải giảm giá 7 lần, đến lần đấu giá lần thứ 8, ngày 26/7/2017 ông Trần Văn Đ1 đăng ký đấu giá và trúng đấu giá tài sản gồm các Quyền sử dụng đất sau: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475 với giá trúng đấu giá là 531.000.000 đồng; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích

31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474 với giá trúng đấu giá là 531.000.000đồng. Tổng số tiền trúng đấu giá là 1.062.000 đồng, ông Trần Văn Đ1 đã nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định.

Ngày 05/3/2018, sau lần giảm giá lần thứ 9 do không có người mua, ông Trần Văn T1 là người đăng ký đấu giá và trúng đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất sau: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721, ông T1 trúng giá là 379.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá ông Trần Văn T1 đã nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định.

Ngày 19/3/2018 Cục thi hành án Dân sự tỉnh Kiên Giang có Công văn số 148, chỉ đạo xử lý tài sản kê biên do Công ty V2 và Tần Vương định giá, sau khi Tổng cục Thi hành án dân sự có Công văn số 1827/TCTHADS-NV1, ngày 24/5/2017 về việc thẩm định giá trong thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự đã lập biên bản để người trúng đấu giá và người bị thi hành án thỏa thuận với nhau nhưng hai bên không thỏa thuận được, phía ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá còn ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 không đồng ý giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Ngày 09/5/2019, Cục thi hành án Dân sự tỉnh Kiên Giang tiếp tục có công văn số 396/CTHADS –NV "v/v hướng dẫn nghiệp vụ thi hành án" theo đó yêu cầu chấp hành viên căn cứ Luật đấu giá tài sản, khoản 2 Điều 102 luật thi hành án án dân sự khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá đối với người trúng đấu giá với lý do: Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng V2 không được Bộ tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về thẩm định giá. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và người phải thi hành án, Chấp hành viên đã làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản đối với ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Chấp hành viên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị căn cứ Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014:

1. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474, cấp ngày 17/10/2007 cùng tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn Đ1.

2. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2(đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721, cấp ngày 05/01/2009, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn T1.

**** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn Đ1 trình bày:***

Ông Trần Văn Đ1 có đăng ký tham gia đấu giá tài sản thi hành án tại Công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1, tại phiên đấu giá ngày 26/7/2017, ông Đ1 đã trúng đấu giá được quyền mua 02 thửa đất cụ thể như sau: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475 được UBND huyện H cấp ngày 17/10/2007 do bà Bùi Thị N2 đứng tên, với giá trúng đấu giá là 531.000.000 đồng; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474 được UBND huyện H cấp ngày 17/10/2007 do ông Nguyễn Văn K đứng tên giá trúng đấu giá là 531.000.000 đồng. Tổng số tiền trúng đấu giá 2 quyền sử dụng đất là 1.062.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá ông Đ1 đã nộp đủ tiền trúng đấu giá trong hạn 15 ngày kể từ ngày đấu giá thành.

Ngày 04/9/2017, ông Trần Văn Đ1 được Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định số 829/QĐ-CCTHA giao 02 tài sản trúng đấu giá toàn quyền sử dụng và định đoạt cũng như cưỡng chế giao đất, tuy nhiên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H không giao tài sản trúng đấu giá cho ông Đ1 sử dụng cũng như không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ1 gây thiệt hại quyền lợi của ông.

Nay Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 26/7/2017 đối với 02 quyền sử dụng đất mà ông trúng đấu giá thì ông Đ1 không đồng ý. Ông Trần Văn Đ1 đề nghị Tòa án công nhận kết quả bán đấu giá 26/7/2017 của Công ty Cổ phần Định giá, Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 cho ông Đ1 và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện H giao tài sản trúng đấu giá cho ông Đ1 sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 thì ông Trần Văn Đ1 sẽ khởi kiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện H yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật ở một vụ kiện khác.

**** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:***

Vào ngày 05/03/2018 ông Trần Văn T1 đăng ký tham gia đấu giá tài sản thi hành án tại Công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1, kết quả ông T1 đã trúng đấu giá được quyền mua thửa đất số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721 do UBND huyện H cấp ngày 05/11/2009 đứng tên bà Bùi Thị N2, đất tọa lạc xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Giá trúng đấu giá là 379.000.000 đồng, ông T1 đã nộp đủ tiền trúng đấu giá trong hạn 15 ngày kể từ ngày đấu giá thành.

Ngày 31/8/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định số 31 giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn T1 sử dụng. Tuy nhiên, đến thời điểm này Chi cục thi hành án dân sự huyện H không giao tài sản và cũng

như không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1 gây thiệt hại quyền lợi của ông T1.

Nay Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 05/3/2018 đối với quyền sử dụng đất mà ông T1 trúng đấu giá thì ông T1 không đồng ý. Ông Trần Văn T1 đề nghị Tòa án công nhận kết quả bán đấu giá 05/3/2018 của Công ty Cổ phần Định giá, Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 cho ông T1 và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện H giao tài sản trúng đấu giá cho ông T1 sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 thì ông Trần Văn T1 sẽ khởi kiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện H yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật ở một vụ kiện khác.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Vũ Diệu H2 trình bày:***

Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 đối với ông Trần Văn Đ1 và ngày 05/3/2018 đối với ông Trần Văn T1 với căn cứ vào các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Kiên Giang sau khi Tổng cục Thi hành án Dân sự kết luận Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng V2 không có chức năng thẩm định giá là không đúng pháp luật, vì đây không phải là văn bản quy phạm pháp luật, không có căn cứ để hủy kết quả đấu giá theo quy định tại điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa Chấp hành viên khẳng định quy trình bán đấu giá tài sản đúng pháp luật, ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn quy định, đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định giao tài sản trúng đấu giá, như vậy ông Đ1 và ông T1 là người mua được tài sản đấu giá hợp pháp phải được pháp luật bảo vệ. Việc chậm bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông Đ1 và ông T1 đã vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Chấp hành viên khởi kiện nhưng không đưa ra được căn cứ hủy kết quả đấu giá theo quy định tại điều 72 Luật đấu giá tài sản, người trúng đấu giá không có hành vi vi phạm trong quá trình đấu giá, do đó không có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 và ngày 05/3/2018. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên đồng thời phải có nghĩa vụ giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 do ông Trương Văn S1 đại diện trình bày:***

Công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 là doanh nghiệp được cấp phép kinh doanh dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, Công ty V1 và Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện H ký các hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 262 và 263/HĐUQĐG-VS, cùng ngày 13/11/2014; (Hợp đồng 263 được thay thế bằng hợp đồng Số 10 và số

11/HĐUQĐG-VS, cùng ngày 13/01/2015; Hợp đồng 262 được thay thế bằng hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 190/HDDV-BĐGTS ngày 24/8/2017). Theo nội dung hợp đồng thì Chi cục thi hành án dân sự huyện H là người có tài sản; Công ty bán đấu giá tài sản lập kế hoạch tổ chức đấu giá, ban hành quy chế đấu giá tài sản; tiến hành đăng trên phương tiện thông tin đại chúng những thông tin về tài sản bán đấu giá; Niêm yết thông tin ngay sau khi tổ chức bán đấu giá được thống nhất; Tổ chức bán đấu giá tài sản dựa trên hồ sơ do bên Chi cục thi hành án cung cấp; Giá khởi điểm bán đấu giá do Chi cục thi hành án dân sự huyện H đề nghị; Giao biên bản bán đấu giá tài sản cho Chi cục THA; Thu tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá; Thời hạn giao tài sản trúng đấu giá do Chi cục thi hành án dân sự huyện H thỏa thuận với khách hàng trúng đấu giá hoặc theo biên bản trúng đấu giá; Thanh lý hợp đồng và các chứng từ liên quan khi kết thúc bán đấu giá; Bồi thường vi phạm hợp đồng (nếu có); Thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 đã thực hiện đúng công việc đã ký kết.

Sau nhiều lần đấu giá không có người mua, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá lần thứ 7 ngày 19/5/2017. Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 ra Thông báo bán đấu giá tài sản số 469/TB-VS, ngày 12/6/2017 có 02 người đăng ký tham gia đấu giá là bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn Đ1, trước phiên đấu giá diễn ra 01 ngày bà Nguyễn Thị M có rút đơn xin rút đấu giá, xin nhận đặt tiền đặt cọc và phí tham gia đấu giá do khả năng tài chính không đủ. Tại phiên đấu giá ngày 26/7/2017 ông Trần Văn Đ1 tham gia đấu giá và trúng đấu giá tài sản gồm các quyền sử dụng đất sau:

- Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475 với giá trúng đấu giá là 531.000.000 đồng Theo biên bản bán đấu giá tài sản số 92/BB-VS ngày 26/7/2017; Thực hiện theo hợp đồng ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất số 11/HĐUQĐG-VS ngày 13/01/2015.

- Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474 với giá trúng đấu giá là 531.000.000 đồng. Theo biên bản bán đấu giá tài sản số 93/BB-VS ngày 26/7/2017; Thực hiện theo hợp đồng ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất số 10/HĐUQĐG-VS ngày 13/01/2015.

Ngày 05/3/2018, ông Trần Văn T1 là người đăng ký đấu giá và trúng đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất thửa số 128a, tờ bản đồ số 02, diện tích 38.083,5m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK952721, với giá trúng đấu giá là 379.000.000 đồng. Theo biên bản bán đấu giá tài sản số 19/BB-VS ngày 05/3/2018; Thực hiện theo hợp đồng ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất số 262/HĐUQĐG-VS ngày 13/11/2014 và hợp đồng số 190/HDDV-VS – BĐGTS ngày 24/8/2017.

Việc ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá và trình tự đấu giá phù hợp với quy định của pháp luật về đấu giá tài sản theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản và Luật đấu giá tài sản năm 2016, quá trình bán đấu giá không có ai khiếu nại về trình tự thủ tục bán đấu giá.

Việc Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 và ngày 05/3/2018 với lý do có sai sót trong lựa chọn công ty thẩm định giá là không có căn cứ. Công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá và tổ chức đấu giá đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên.

Đến nay Chi cục thi hành án dân sự huyện H chưa thanh toán chi phí bán đấu giá cho công ty Cổ phần Định giá – Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1, tuy nhiên trong vụ án công ty không có yêu cầu Chi cục thi hành án hành án dân sự huyện H thanh toán chi phí đấu giá, trường hợp sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

**** Tại văn bản ngày 10/7/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng V2 trình bày:***

Công ty V2 được phép kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701665572, có chứng chỉ định giá theo quy định. Việc ký hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá số 101/HĐ ĐG-NV ngày 25/8/2014 dựa trên cơ sở Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH ngày 29/6/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì công ty đã thực hiện việc định giá đúng theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần V3 do người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trung Đ2 trình bày:***

Ngân hàng Thương mại cổ phần V3 là người được thi hành án, theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 61/2013/QĐST- DS ngày 29/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 1.627.641.000 đồng cho Ngân hàng, tuy nhiên khi đến hạn thanh toán do ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 không thực hiện thỏa thuận nên ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; Ngày 26/8/2014 Công Ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng V2 ban hành chứng thư định giá số 100/CT-BĐS/NV ngày 26/8/2014 tổng giá trị tài sản 03 quyền sử dụng đất thế chấp có giá trị tính theo Quyết định số 31/2013/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang: 2.402.851.500 đồng (Làm tròn 2.402.852.000 đồng); Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014: 2.329.020.000 đồng. Sau nhiều lần giảm giá do không có người mua, đến ngày 26/7/2017 ông Trần Văn Đ1 đăng ký mua 2 quyền sử dụng đất và trúng đấu giá với số tiền 1.062.000.000 đồng. Ngày 05/3/2018 ông Trần Văn T1 đăng ký mua quyền sử dụng đất còn lại và người trúng đấu giá với số tiền là 379.000.000 đồng. Tính từ thời điểm có chứng thư định giá số 100 ngày 26/8/2014 đến thời điểm những người trúng đấu giá mua tài sản thế chấp để thanh toán nợ thì Ngân hàng V3 đồng ý về giá đã định giá cũng như các lần giảm giá không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Tuy nhiên sau khi đấu giá thành đến nay, số tiền bán đấu giá Ngân hàng Thương mại cổ phần V3 chưa nhận được để thu hồi nợ do chấp hành viên khởi kiện gây thiệt hại cho ngân hàng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá cho người trúng đấu giá ông Đ1 và ông T1 với lý do có sai sót

trong quá trình lựa chọn công ty thẩm định giá thì ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang do người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bảo C trình bày:***

Chi cục thi hành án dân sự huyện H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên, Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H sẽ trả lại số tiền mua tài sản đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 là 1.062.000.000 đồng và trả cho ông Trần Văn T1 số tiền số tiền 379.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất do Chi cục Thi hành án dân sự huyện H gửi tiết kiệm của số tiền này tính đến thời điểm trả cho ông Đ1 và ông T1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 và ông Nguyễn Văn K trình bày:***

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên về việc hủy kết quả bán đấu giá cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1. Quá trình đấu giá con dâu của bà ở Phú Quốc có đăng ký tham gia đấu giá, có nộp tiền để đăng ký tham gia đấu giá nhưng sau đó vì mưa bão không thể về tham gia đấu giá được nhưng Công ty V1 không hoãn đấu giá mà lại tổ chức đấu giá thì bà N2 không đồng ý. Ngoài ra chấp hành viên Viên Đình H3 quá trình tổ chức thi hành án có sai phạm bị bà tố cáo và bị xử lý trách nhiệm, phần đất mà ông Đ1 và ông T1 trúng đấu giá hiện nay do bà quản lý sử dụng để canh tác lúa.

Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn K không có lời khai.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang quyết định***:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên chi cục Thi hành án Dân sự huyện H về việc:

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474, cấp ngày 17/10/2007 cùng tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn Đ1.

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2(đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721, cấp ngày 05/01/2009, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn T1.

2. Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 theo đúng quy định của pháp luật Đấu giá tài sản, pháp luật Thi hành án Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

**** Ngày 05/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 kháng cáo với nội dung***: Yêu cầu làm rõ việc lấy lời khai ông Viên Đình H3 và đối chứng giữa ông H3, công ty V2 với ông Kỷ, bà N2. Yêu cầu lấy lời khai bà Nguyễn Thị M.Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá số 101 ngày 25/8/2014; Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 262, 263 cùng ngày 13/11/2014; số 10, 11 cùng ngày 13/01/2015 và hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 190 ngày 24/8/2017 là vô hiệu. Đồng thời hủy kết quả bán đấu giá ngày 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn T1 vì không phù hợp theo quy định pháp luật, công ty không được Bộ Tài chính cấp giấy phép.

**** Quyết định kháng nghị số: 136/QĐ-VKS-DS ngày 07/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang kháng nghị yêu cầu:*** Đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 yêu cầu tuyên bố: Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá số 101 ngày 25/8/2014; Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 262 và số 263 cùng ngày 13/11/2014; số 10 và 11 cùng ngày 13/01/2015; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 190 ngày 24/8/2017 là vô hiệu. Hủy kết quả bán đấu giá ngày 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn T1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1, cũng như bị đơn ông Đ1 và ông T1 yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V3 không có kháng cáo, nên không có yêu cầu gì và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

- Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 và Chi cục thi hành án dân sự huyện H vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên, hủy kết quả đấu giá tài sản.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận của Luật sư, đương sự, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và phát biểu của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 yêu cầu tuyên bố: Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá số 101 ngày 25/8/2014; Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 262 và số 263 cùng ngày 13/11/2014; số 10 và 11 cùng ngày 13/01/2015; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 190 ngày 24/8/2017 là vô hiệu. Hủy kết quả bán đấu giá ngày 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn T1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Lê Xuân H1 - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang yêu cầu:

Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474, cấp ngày 17/10/2007 cùng tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn Đ1.

Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2 (đo đạc thực tế), giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721, cấp ngày 05/01/2009, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn T1.

Bị đơn ông Trần Văn Đ1 yêu cầu công nhận kết quả bán đấu giá ngày 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho ông Đ1 và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện H giao tài sản trúng đấu giá cho ông Đ1 sử dụng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Văn T1 yêu cầu công nhận kết quả bán đấu giá 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho ông Đ1 và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện H giao tài sản trúng đấu giá cho ông Đ1 sử dụng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 và ông Nguyễn Văn K thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1. Quá trình đấu giá con dâu của bà ở Phú Quốc có đăng ký tham gia đấu giá, có nộp tiền để đăng ký tham gia đấu giá nhưng sau đó vì mưa bão không thể về tham gia đấu giá được nhưng Công ty V1 không hoãn đấu giá mà lại tổ chức đấu giá thì bà N2 không đồng ý, ngoài ra chấp hành viên Viên Đình H3 trong quá trình tổ chức thi hành án có sai phạm bị bà tố cáo và bị xử lý trách nhiệm, phần đất mà ông Đ1 và ông T1 trúng đấu giá hiện nay do bà quản lý sử dụng để canh tác lúa.

[2.1.1] Về Luật áp dụng:

Xét quan hệ tranh chấp và tài sản đấu giá là tài sản thi hành án, vì vậy pháp luật áp dụng trong vụ án là: Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản; Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành vào thời điểm đấu giá tài sản.

[2.1.2] Khoản 13 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chỉ quy định can thiệp bằng chế tài dân sự đối với *"Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự"*, do đó phạm vi xét xử của Tòa án đối với tranh chấp về bán đấu giá tài sản là chỉ xem xét về kết quả bán đấu giá tải sản không phải là toàn bộ quá trình thi hành án; Các quyết định, hành vi về thi hành án bị khiếu nại, tố cáo không thuộc phạm vi xem xét của Tòa án trong vụ án tranh chấp về kết quả bán đấu giá. Nếu người phải thi hành án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có căn cứ cho rằng cơ quan thi hành án, Chấp hành viên có hành vi định giá tài sản để thi hành án trái pháp luật, không giao tài sản trúng đấu giá gây thiệt hại thì có quyền khiếu nại theo quy định tại khoản 1 Điều 140 của Luật Thi hành án dân sự. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Mục 1 Chương VI của Luật Thi hành án dân sự. Người bị thiệt hại do quyết định thi hành án, hành vi thi hành án vi phạm pháp luật được bồi thường theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

[2.1.3] Xét yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H với lý do Chấp hành viên ký hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá với doanh nghiệp không có chức năng thẩm định giá trong thi hành án dân sự.

Xuất phát từ việc Chi cục thi hành án dân sự huyện H tổ chức thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 61/2013/QĐST-DS ngày 29/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, do người phải thi hành án ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2 không tự nguyện thi hành nên chấp hành viên đã kê biên tài sản thể chấp gồm các quyền sử dụng đất: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2(đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 128a, tờ bản đồ số 02, diện tích 38.083,5m^2(đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK952721 cấp ngày 05/01/2009 phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V3. Chấp hành viên sau khi kê biên tài sản, ngày 19/8/2014 đã lập biên bản thỏa thuận về giá tài sản kê biên và biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá nhưng hai bên đương sự không thỏa thuận được giá trị tài sản kê biên đồng thời đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện H thuê trung tâm thẩm định giá tài sản để bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá: Để định giá tài sản 03 quyền sử dụng đất kê biên, ngày 25/8/2014 Chấp hành viên ký hợp đồng số 101 với Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng V2. Ngày 26/8/2014 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng V2 ban hành chứng thư định giá số 100/CT-BĐS/NV theo đó giá trị bằng tiền các quyền sử dụng đất như sau:

- QSDĐ số AK948474 diện tích 31.347m^2 có giá theo Quyết định 31/2013/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang là 877.716.000 đồng; Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014 là 783.675.000 đồng.

- QSDĐ số AK948475 diện tích 31.347m^2 có giá theo Quyết định 31/2013/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang là 877.716.000 đồng; Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014 là 783.675.000 đồng.

- QSDĐ số AK952721 diện tích 38.083,5m^2 có giá theo Quyết định 31/2013/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang là 747.419.500 đồng; Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014 là 761.670.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản 03 quyền sử dụng đất: Giá trị tính theo Quyết định 31/2013/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang là 2.402.851.500 đồng (Làm tròn 2.402.852.000 đồng); Giá thị trường tại thời điểm tháng 8/2014: 2.329.020.000 đồng.

Sau khi có chứng thư định giá Chấp hành viên có văn bản số 953/TB-THA ngày 31/9/2014 thông báo về giá tài sản cho các đương sự, tuy nhiên hết thời hạn thông báo không có đương sự nào có khiếu nại cũng như yêu cầu định giá

lại tài sản theo quy định tại Điều 99 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt, về giá đất được quy định từ điều 112 đến Điều 116 Luật Đất đai năm 2013. Tại điểm a khoản 1 Điều 116 Luật đất đai quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì "Thực hiện tư vấn xác định giá đất được thực hiện theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định của pháp luật khác có liên quan".

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng V2 là doanh nghiệp được cấp phép kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Việc chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá bất động sản số 101/HĐĐG-NV ngày 25/8/2014 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng V2 trong thời gian Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 còn hiệu lực thi hành song song cùng với Luật giá năm 2012, trước ngày Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2015, do đó không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 theo nên không vô hiệu.

Sau khi có chứng thư định giá, chấp hành viên ký các hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 là doanh nghiệp được cấp phép kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, quá trình đấu giá đã thực hiện đúng trình tự thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, không có đương sự nào có khiếu nại trong quá trình bán đấu giá.

Tại phiên đấu giá ngày 26/7/2017, ông Trần Văn Đ1 là người trúng đấu giá được quyền mua tài sản đấu giá bao gồm: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474 theo biên bản đấu giá tài sản số 92 và 93 cùng ngày 26/7/2017. Tổng số tiền trúng đấu giá 02 quyền sử dụng đất là 1.062.000.000 đồng, trừ số tiền đặt trước 106.000.000 đồng, số tiền trúng đấu giá còn lại nộp trong vòng 15 ngày kể từ ngày trúng đấu giá, thời gian bàn giao tài sản không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp không quá 60 ngày kể từ ngày người mua nộp đủ tiền, ông Đ1 đã nộp đủ tiền đúng theo thời hạn. Ngày 04/9/2017, ông Trần Văn Đ1 được Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành quyết định số 829/QĐ-CCTHA giao 02 tài sản trúng đấu giá toàn quyền sử dụng và định đoạt cũng như cưỡng chế giao đất.

Tại phiên đấu giá ngày ngày 05/3/2018, ông Trần Văn T1 trúng đấu giá tài sản được mua quyền sử dụng đất: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721. Theo biên bản đấu giá tài sản số 19/BB-VS ngày 05/3/2018 thì số tiền ông T1 trúng giá là 379.000.000 đồng, trừ số tiền đặt trước 37.772.000 đồng, số tiền trúng đấu giá còn lại nộp trong vòng 15 ngày kể từ ngày trúng đấu giá, thời gian bàn giao tài sản không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp không quá 60 ngày kể từ ngày người mua nộp đủ tiền, ông T1 đã nộp đủ tiền đúng theo thời hạn. Chấp

hành viên ban hành quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 31/8/2018 giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn T1 được quyền sử hữu định đoạt.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, chấp hành viên cho rằng kết quả bán đấu giá tài sản có vi phạm trong quá trình bán đấu giá, nếu có vi phạm thì người bị thiệt hại do quyết định thi hành án, hành vi thi hành án vi phạm pháp luật được bồi thường theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Bản thân người trúng đấu giá là ông Đ1 và ông T1 không có vi phạm trong quá trình đấu giá, nên quyền lợi của ông Đ1 và ông T1 cần được pháp luật bảo vệ theo quy định.

Đối chiếu Theo quy định tại điều 103 Luật thi hành án dân sự, người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó và Điều 7 Luật đấu giá tài sản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua tài sản đấu giá.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện H không kháng cáo, đây là quyền định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 và Điều 271 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá, tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 của Công ty cổ phần định giá, tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn T1. Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Như nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản 26/7/2017 của Công ty cổ phần định giá, tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 của Công ty cổ phần định giá, tư vấn và đầu tư xây dựng V1 cho người trúng đấu giá là ông Trần Văn T1. Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chấp hành viên là người thực thi nhiệm vụ trong việc đưa tài sản của người có tài sản đưa ra thi hành cho rằng, kết quả bán đấu giá tài sản có vi phạm trong quá trình bán đấu giá, do đó nếu có vi phạm như chấp hành viên thừa nhận thì người bị thiệt hại do quyết

định thi hành án, hành vi thi hành án vi phạm pháp luật được bồi thường theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Đối chiếu Theo quy định tại điều 103 Luật thi hành án dân sự, người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó và Điều 7 Luật đấu giá tài sản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua tài sản đấu giá

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2; không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn K là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008105 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K và bà Bùi Thị N2; không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ các Điều 102 và Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi 2014; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản; các Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 33, Điều 44, Điều 46 và Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang về việc:

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 26/7/2017 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948475, cấp ngày 17/10/2007; Thửa số 22, tờ bản đồ số 06, diện tích 31.347m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK948474, cấp ngày 17/10/2007 cùng tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn Đ1.

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2018 do Công ty Cổ phần Định giá Tư vấn và Đầu tư Xây dựng V1 tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa số 128a, tờ bản đồ số 06, diện tích 38.083,5m^2 (đo đạc thực tế), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 952721, cấp ngày 05/01/2009, tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho người trúng đấu giá ông Trần Văn T1.

2. Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản trúng đấu giá cho ông Trần Văn Đ1 và ông Trần Văn T1 theo đúng quy định của pháp luật Đấu giá tài sản, pháp luật Thi hành án Dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn K là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008105 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS h. Hòn Đất;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo