TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 146/2019/DS-PT
Ngày: 13-6-2019.
V/v tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 13 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc: "Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1981; Chức vụ: Chấp hành viên – Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: CT KH (sau đây gọi tắt là Công ty KH); địa chỉ: Ấp H, Xã A, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Tô Thị Thủy T - Giám đốc Công ty, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Triều: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, cư trú tại: KP4, P2, TP T, tỉnh T, theo Giấy ủy quyền ngày 18-12-2018, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật của ông Khưu Văn H - Chi cục trưởng, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hòa: Ông Thái Văn T, Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy ủy quyền ngày 10-6-2019, có mặt.

+ Anh Hồ Thanh S, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp Long H, xã T, huyện H, tỉnh T, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S: Chị Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1982; cư trú tại: Ấp G, xã G, huyện T, tỉnh T, theo Giấy ủy quyền ngày 11 tháng 4 năm 2018, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hồ Thanh S: Luật sư Phạm Thanh Đ của Văn Phòng luật sư Thanh Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

+ Chị Huỳnh Lý K, sinh năm 1982, cư trú tại: Ấp Long H, xã T, huyện H, tỉnh T, có mặt.

+ Ông Hồ Chí T1, sinh năm 1959, cư trú tại: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện H, tỉnh T, có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957, cư trú tại: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện H, tỉnh T, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty KH là bị đơn; anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Quá trình tổ chức thi hành án bán đấu giá tài sản đối với tài sản của ông Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R có nhiều sau sót nên ông là Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và Công ty KH. Cụ thể như sau:

1/ Phần đất diện tích 321 m^2, thửa 267, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị R đứng tên, trên đất có căn nhà cấp 3 theo giấy chứng nhận nhà ở số 088/2008/QĐ-UB. GCN. Qua kê biên thực tế của Thi hành án dân sự Hòa Thành thì phần đất diện tích 315,8 m^2 tờ bản đồ số 12 thửa 267, trên đất có căn nhà cấp 3 diện tích 105,9m^2 và nhà tiền chế diện tích 98,9 m^2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 11/10/2018 của Tòa án thì phần đất có diện tích 321 m^2 tờ bản đồ số 12 thửa 267, tài sản trên đất là nhà cấp 3C, máy che thứ nhất diện tích 62,1 m^2. Đất có giá trị 1.800.810.000

đồng (một tỷ, tám trăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng). Tài sản trên đất (nhà cấp 3C và máy che) trị giá: 165.557.160đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi bảy ngàn, một trăm sáu mươi ngàn đồng). Tổng giá trị là: 1.966.367.160 đồng (Một tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi đồng).

2/ Phần đất diện tích 213,9 m^2 thửa 473 (tách thửa 267), tờ bản đồ số 12 , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R đứng tên, trên đất có căn nhà cấp 4. Qua kê biên thực tế của Thi hành án dân sự Hòa Thành thì phần đất diện tích 208,8 m^2 tờ bản đồ số 12 thửa 473 (tách thửa 267) trên đất có căn nhà cấp 3.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án thì phần đất có diện tích 213,9 m^2 thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 12, tài sản trên đất là nhà cấp 4A diện tích nhà 68m^2, máy che trên đất 31,1 m^2. Đất có giá trị 1.199.979.000 (Một tỷ một trăm chín mươi chín triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn) đồng.Tài sản trên đất (nhà cấp 4A và máy che): 78.982.720 (Bảy mươi tám triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi đồng). Tổng giá trị là: 1.278.961.720 đồng (Một tỷ, hai trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi mốt nghìn, bảy trăm hai mươi đồng).

3/ Cổng rào: 10m x 0,3= 30m^2 giá trị 3.180.000 đồng (Ba triệu một trăm tám chục nghìn đồng).

4/ Giếng khoan sâu 20m trị giá 1.272.000đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Tổng giá trị tài sản đã bán đấu giá là 3.249.780.880 đồng (Ba tỷ hai bốn mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi nghìn, tám trăm tám mươi đồng)

Cả 2 tài sản địa chỉ: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện H, tỉnh T.

Lý do yêu cầu hủy:

Thứ nhất: Tài sản bán đấu giá không đúng tài sản thực tế.

Thứ hai: Không đúng quy định pháp luật về Thi hành án, do có vi phạm thủ tục thi hành án về việc đưa ra bán đấu giá tài sản, cụ thể:

Theo Điều 104 Luật thi hành án dân sự thì trước khi giảm giá Chấp hành viên phải thông báo cho các bên đương sự biết để các đương sự thỏa thuận giảm giá. Tuy nhiên, Chấp hành viên không thực hiện đúng thủ tục hành chính, không thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt cho đương sự để đương sự thực hiện quyền của mình về giảm giá. Lần 5 sau khi bán đấu giá không thành. Lần 6: Chấp hành viên tiếp tục đưa ra bán đấu giá tài sản theo giá đã bán lần 5 nên có vi phạm. Theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Luật Thi hành án, sau khi bán đấu giá không thành, Chấp hành viên phải thông báo cho đương sự biết, trường hợp người được thi hành án không nhận tài sản, Chấp hành viên phải ra quyết định giảm giá để bán đấu giá tiếp nhưng do sơ suất về nghiệp vụ chuyên môn nên Chấp hành viên có vi phạm thủ tục. Kết quả bán đấu giá thành ngày 27 tháng 7

năm 2017, người mua được tài sản là anh Hồ Thanh S. Trong thời gian chuẩn bị giao tài sản thì Chấp hành viên phát hiện có vi phạm thủ tục làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự

Qua làm việc cũng như tại phiên tòa Chấp hành viên giữ nguyên yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá trên và đồng ý thanh toán phí tổn bán đấu giá theo quy định pháp luật cho Công ty KH. Những vấn đề khác như bồi thường thiệt hại của người mua được tài sản sẻ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn bán Đấu giá KH, người đại diện theo pháp luật bà Tô Thị Thủy T trình bày: Công ty KH đã thực hiện đúng theo hợp đồng bán đấu giá giữa Công ty và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H; thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, nên đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá của nguyên đơn, Công ty KH không đồng ý. Trường hợp có căn cứ hủy kết quả bán đấu giá Công ty KH không yêu cầu thanh toán phí tổn bán đấu giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, ông Khưu Văn Hòa trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự Hòa Thành chưa giao tài sản bán đấu giá cho anh Hồ Thanh S theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 392/2017/HĐ-KH ngày 27/7/2017 giữa CT KH và anh Hồ Thanh S. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đồng ý hoàn trả lại số tiền đã mua trúng đấu giá cho anh Hồ Thanh S là 1.387.830.714 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi nghìn bảy trăm mười bốn đồng) theo biên lai thu số 0007662, ngày 02/8/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Thanh S, đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Thanh S chị Nguyễn Thị Thúy L1 trình bày:

Anh Hồ Thanh S không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, vì Anh S đã mua được tài sản đấu giá, yêu cầu được giao tài sản. Trường hợp, kết quả đấu giá trên bị hủy thì yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và Công ty KH phải liên đới bồi thường theo giá thực tế.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Lý K trình bày: Thống nhất như ý kiến anh Hồ Thanh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Chí T1, bà Nguyễn Thị R trình bày: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì giá trị tài sản khi đem ra bán đấu giá không đúng giá trị thực tế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 13 Điều 26, Điều 35, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 121, Điều 122, Điều 128 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 99, Điều 102 và 104 của Luật Thi hành án, khoản 1 Điều 49, điểm b khoản 1 Điều 48 của Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 Nghị định của Chính phủ

quy định về bán đấu giá tài sản; Điều 32 của Luật Giá; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đối với CT KH.

1.1. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa CT KH và anh Hồ Thanh S theo biên bản bán đấu giá ngày 27/7/2017.

1.2. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 392/2017/HĐ-KH ngày 27/7/2017 giữa CT KH và anh Hồ Thanh S là vô hiệu.

1.3. Về nghĩa vụ hoàn trả:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã mua trúng đấu giá cho anh Hồ Thanh S là 1.387.830.714 đồng (một tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi nghìn, bảy trăm mười bốn đồng) theo Biên lai thu số: 0007662 Ngày 02/8/2017;

Công ty KH phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hồ Thanh S 500.000 (năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí mua đấu giá.

Ghi nhận: Chi cục Thi hành án dân sự H chưa giao tài sản bán đấu giá cho anh Hồ Thanh S theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 392/2017/HĐ-KH ngày 27/7/2017 giữa CT KH và anh Hồ Thanh S. Anh Hồ Thanh S không có nghĩa vụ giao trả cho tài sản đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự H.

2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tách ra giải quyết bằng vụ, dân sự việc kiện khác nếu anh S, chị K có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 12 năm 2018, Công ty KH kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi dẫn đến việc kết quả bán đấu giá bị hủy.

Ngày 13 tháng 12 năm 2018, anh Hồ Thanh S và chị Huỳnh Lý K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Công ty KH, bà Nguyễn Thị L; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Hồ Thanh S, chị Nguyễn Thị Thúy L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Lý K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của anh Hồ Thanh S, Luật sư Phạm Thanh Đ trình bày luận cứ bảo vệ:

Anh Hồ Thanh S mua tài sản đấu giá thành đúng quy định pháp luật anh S đã nộp tiền mua tài sản đấu giá xong, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện H giao tài sản mà anh S đã mua trúng đấu giá theo kết quả bán đấu giá ngày 27 tháng 7 năm 2017 giữa Công ty KH và anh Hồ Thanh S cho anh S theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án, Điều 7 Luật đấu giá Tài sản. Việc sai sót số liệu đo đạc, diện tích là do sai số không vi phạm, giá cả thay đổi là do thị trường không sai phạm trong quá trình thẩm định giá, tên gọi cấp nhà không thay đổi kết cấu nhà so lúc định giá. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp hủy kết quả bán đấu giá, yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự H và Công ty KH phải liên đới bồi thường theo giá thực tế.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K và Công ty KH, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Quốc V là nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 743/2016/HĐMB-KH ngày 08-01-2016 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và Công ty KH, đối với các tài sản để thi hành án của Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R, gồm:

- Phần đất đo đạc thực tế diện tích 315 m^2 (trong đó 300 m^2 ONT và 15,8 m^2 CLN), trên đất có căn nhà cấp 3, diện tích 105,9 m^2 và nhà tiền chế diện tích 98,9 m^2, thửa 267, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện H, tỉnh T.

- Phần đất đo đạc thực tế diện tích 208,8 m^2, trên đất có căn nhà cấp 3, diện tích 88,4 m^2 và nhà tiền chế diện tích 36,12 m^2, thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện H, tỉnh T.

- Trên 02 thửa đất trên có chung cổng rào, 01 giếng khoan và một số cây trồng.

Kèm theo hợp đồng có các Phụ lục hợp đồng được ký vào các ngày 24-3-2016 (lần 1); ngày 10-6-2016 (lần 2); ngày 15-8-2016 (lần 3); ngày 13-10-2016 (lần 4); ngày 14-12-2016 (lần 5); ngày 19-6-2017 (lần 6).

Giá khởi điểm để bán đấu giá lần lượt là: Trong hợp đồng 1.690.828.308 (bán đấu giá lần 1), các phụ lục hợp đồng theo các lần Quyết định giảm giá của Thi hành án ngày 16-3-2016 (lần 1) 1.606.286.893 đồng; ngày 23-5-2016 (lần 2) 1.525.972.548 đồng; ngày 08-8-2016 (lần 3) 1.449.673.921 đồng; ngày 04-10-2016 (lần 4) 1.377.190.225 đồng; ngày 05-12-2016 (lần 5) 1.308.330.714 đồng và Công văn số: 204 ngày 16-6-2017 (lần 6) giá là 1.308.330.714 đồng.

Ngày 27-7-2017 (lần bán đấu giá thứ 6), tại Chi nhánh Công ty KH tổ chức bán đấu giá thành và người mua trúng đấu giá là anh Hồ Thanh S với giá là 1.387.830.714 đồng.

Theo đó, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 743/2017/HĐMB-KH ngày 27-7-2017, giữa Công ty KH và Hồ Thanh S được xác lập. Lý do yêu cầu hủy là do tài sản bán đấu giá không đúng tài sản thực tế và không đúng quy định pháp luật về Thi hành án, do có vi phạm thủ tục thi hành án về việc đưa ra bán đấu giá tài sản.

[2.2] Bị đơn công ty KH không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của công ty xác định công ty không có lỗi trong việc bán đấu giá tài sản.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K không đồng ý yêu ầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, vì đã mua được tài sản đấu giá thành, yêu cầu được giao tài sản. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh S giữ nguyên yêu cầu, chị K giữ nguyên yêu cầu. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh S, Luật sư Điền đề nghị giữ nguyên kết quả bán đấu giá, chấp nhận kháng cáo của anh S.

[3] Xét kháng cáo của anh Hồ Thanh S; chị Huỳnh Lý K và Công ty KH:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tài sản trong Hợp đồng bán đấu giá số: 743/2016/HĐMB-KH ngày 08-01-2016, giữa Công ty KH và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H không đúng với tài sản thực tế nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, thấy rằng:

Tại Điều 1. Tài sản bán đấu giá của Hợp đồng (BL 206), nêu cụ thể tài sản thi hành án cần bán đấu giá là 02 phần đất với diện tích đo đạc thực tế số thửa, số bản đồ, vị trí đất tọa lạc có tứ cận và các tài sản trên đất là tài sản của ông Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R phải thi hành án, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 03928/QSDĐ/3886/XN-UB (HL) ngày 29-10-2004, do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp bà Nguyễn Thị R đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 305791, vào sổ cấp giấy chứng nhận

số: H 02330/08, ngày 25-7-2007, do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp cho ông Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R đứng tên.

Chi cục Thi hành án huyện Hòa Thành cho rằng tài sản bán đấu giá không đúng thực tế là do có sai sót, chênh lệch về số liệu diện tích khi đo đạc, tên gọi cấp nhà là một trong những vi phạm dẫn đến hủy kết quả bán đấu giá là không có cơ sở, vì việc sai sót, chênh lệch số liệu diện tích trong quá trình đo đạc, định giá là sai sót không lớn, theo kết quả thẩm định để xác định đúng tài sản của ông Thiện, bà Ra (theo tứ cận 02 phần đất). Đối với tên gọi nhà cấp 3 hoặc nhà cấp 4 có sai sót nhưng tại Chứng thư thẩm định giá, việc định giá dựa trên giá trị căn nhà thực tế cần định căn cứ vào kết cấu căn nhà và giá trị sử dụng, do đó tên gọi không ảnh hưởng đến giá trị căn nhà. Mặt khác, chứng thư thẩm định giá không sai tên gọi cấp nhà so với hợp đồng bán đấu giá và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nên việc sai số, chênh lệch số liệu, tên gọi cấp nhà trong quá trình xử lý kê biên tài sản không dẫn đến tài sản bán đấu giá không đúng với tài sản thực tế.

[3.2] Về giá khởi điểm, thủ tục bán đấu giá tài sản:

Theo điểm a khoản 2 Điều 23 của Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04-3-2010 quy định về bán đấu giá tài sản, thì giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được quy định: "a. *Đối với tài sản bán đấu giá để thi hành án, thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật Thi hành án dân sự*".

Căn cứ vào hợp đồng bán đấu giá và các lần phụ lục hợp đồng, Công ty KH đã tổ chức bán đấu giá đúng theo giá mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đưa ra.

Việc xác định giá được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án, cụ thể tại Điều 99, 104 của Luật Thi hành án nhưng Chấp hành viên đã không thực hiện đầy đủ các thủ tục thi hành án, xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có tài sản bán đấu giá.

Công ty KH căn cứ vào giá khởi điểm mà Chi cục Thi hành án đưa ra để bán đấu giá tài sản là đúng theo hợp đồng bán đấu giá và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký.

[3.3] Tòa án sơ thẩm cho rằng Công ty KH có vi phạm trong trình tự thủ tục bán đấu giá, cụ thể là sau khi bán đấu giá theo quyết định giảm giá lần thứ 4 không thành ngày 21-11-2016, Công ty KH không có thông báo số 743/TB-KH về việc không có khách hàng mua đấu giá. Thấy rằng: Sau khi bán đấu giá lần thứ 4 không thành vào ngày 21-11-2016, Công ty KH có thông báo số: 743/TB-KH ngày 21-11-2016 (BL 332), căn cứ vào thông báo của Công ty KH, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định giảm giá (lần 5) số: 57/QĐ-CCTHA, ngày 05-12-2016 (BL 320), "*Chấp hành viên căn cứ Thông báo số: 743/TB-KH ngày 21-11-2016 của Công ty TNHH Đấu giá KH, về việc tạm ngưng bán đấu giá tài sản do không có khách hàng đăng ký*" và tại Biên bản

phiên tòa sơ thẩm ngày 29-11-2019, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, nguyên đơn xác định Công ty KH không có lỗi.

Do đó không có căn cứ xác định Công ty KH vi phạm nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá.

[3.4] Theo quy định tại tại Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì kết quả bán đấu giá tài sản sẽ bị hủy trong các trường hợp sau:

"*1. Việc hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật này.*

2. Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản.

3. Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản bị huỷ được giải quyết theo quy định của pháp luật."

Ngoài ra theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản thì kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau:

"*1. Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:*

a) Do thoả thuận giữa người có tài sản bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; đối với tài sản thi hành án, thì còn phải có thoả thuận của người phải thi hành án;

b) Hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá bị Toà án tuyên bố vô hiệu hoặc bị huỷ theo quy định của pháp luật dân sự;

c) Kết quả bán đấu giá tài sản bị huỷ theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính và theo quy định tại khoản 3 Điều 56 Nghị định này."

Khoản 3 Điều 56 Nghị định số 17/2010/NĐ- CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả bằng biện pháp "hủy kết quả bán đấu giá tài sản" đối với hành vi vi phạm hành chính "không thực hiện quy định về việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản" quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 60/2009/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp.

Trong quá trình bán đấu giá, Công ty KH đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Anh S là người mua trúng đấu giá. Việc hủy kết quả bán đấu giá sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của anh S.

Chấp hành viên là người có trách nhiệm thực hiện việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá và những trình tự, thủ tục xử lý tài sản khi có người tham gia đấu giá, đấu giá không thành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, do Chấp hành viên không thực hiện đúng theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và Luật Giá, gây ảnh quyền và lợi ích của ông Hồ Chí T1 và bà Nguyễn Thị R. Nếu ông Thiện và bà Ra có yêu cầu bồi thường sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường nhà nước do người thực thi công vụ gây ra.

[3.5] Sau khi mua trúng đấu giá, anh Hồ Thanh S đã nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá nhưng không được nhận tài sản, anh S có đơn khiếu nại đến đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và được giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS, ngày 02-4-2018, không chấp nhận đơn khiếu nại của anh về việc chậm giao tài sản. Anh S tiếp tục khiếu nại đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngày 22-6-2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 705/QĐ-CTHADS, chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của anh S (BL 226). Do đó, yêu cầu của anh S được nhận tài sản mua trúng đấu giá là có cơ sở.

[3.6] Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty KH, của anh Hồ Thanh S là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm tuyên có sai sót về số của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng, Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty KH, của anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không căn cứ.

[5] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hồ Thành Sang đề nghị chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Thanh S giữ nguyên kết quả bán đấu giá là có cơ sở.

[6] Từ những phân tích trên, nhận thấy Công ty KH không có lỗi trong thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản. Anh Hồ Thanh S mua trúng đấu giá là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K và Công ty KH; sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo anh S, chị K, Công ty KH được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K.

- Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đấu giá KH.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ khoản 13 Điều 26; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, Điều 102, Điều 103 và Điều 104 của Luật Thi hành án dân sự, khoản 1 Điều 49, khoản 1 Điều 48 của Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 Nghị định của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản; Điều 32 của Luật Giá; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đối với CT KH về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

- Giữ nguyên kết quả bán đấu giá tài sản giữa CT KH và anh Hồ Thanh S theo biên bản bán đấu giá ngày 27-7-2017.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 743/2017/HĐMB-KH ngày 27-7-2017 giữa CT KH và anh Hồ Thanh S có hiệu lực được lưu thông. Anh Hồ Thanh S được quyền nhận tài sản mua trúng đấu giá.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có trách nhiệm giao tài sản bán đấu giá cho anh Hồ Thanh S theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 743/2017/HĐ-KH ngày 27/7/2017 giữa CT KH và anh Hồ Thanh S.

3. Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá. Ghi nhận anh V đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hồ Thanh S, chị Huỳnh Lý K, Công ty TNHH Đấu giá KH không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng hoàn trả cho anh S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng theo Biên lai thu số: 0016624 ngày 17-12-2018; hoàn trả cho chị K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng theo Biên lai thu số: 0016623 ngày 17-12-2018; hoàn trả cho Công ty TNHH Đấu giá KH 300.000 đồng tiền tạm ứng theo Biên lai thu số: 0016596 ngày 11-12-2018.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Trảng Bàng;
- CCTHADS huyện Trảng Bàng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang