

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 134/2020/DS-PT

Ngày 17-7-2020

V/v tranh chấp về kết quả bán
đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn
đăng ký mua tài sản bán đấu giá
theo quy định pháp luật thi hành
án”

**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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các Thẩm phán:

Ông Lâm Văn Be

Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hòa là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 17 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLPT- DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/ST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 05 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thu A, Chấp hành viên – Cục Thi hành án dân sự A1; địa chỉ: Số 01, đường A2, khu phố 1, Phường A4, thành phố A5, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty B (hiện nay là Công ty B1); địa chỉ: Số 09, đường B2, ấp B3, xã B4, huyện B5 (nay là thị xã B5), tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố C1, Phường C2, thành phố A5, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 08-6-2020); có mặt.

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

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 542, tổ 1, ấp D1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Ông Lê Văn E, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 805, ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông E: Ông Trịnh Minh G, Luật sư của Văn phòng Luật sư G1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố G2; vắng mặt.

3. Bà Dương Thị Kim H, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông E, bà H: Ông Võ Đình L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 7, ngõ L1, L2 - Là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 10-7-2020); có mặt.

4. Cục Thi hành án dân sự A1; địa chỉ: Số 01, Đường A2, Khu phố 1, Phường A4, thành phố A5, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Cục Thi hành án dân sự A1: Bà Lê Thị Thu A; địa chỉ: Số 01, Đường A2, Khu phố 1, Phường A4, thành phố A5, tỉnh Tây Ninh - Là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 31-5-2019); có mặt.

5. Ngân hàng M; địa chỉ: Số 108, đường M1, quận M2, Thành phố M3.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lâm Hiếu M4, sinh năm 1972 – chức vụ: Phó Phòng tổng hợp Ngân hàng M, chi nhánh Khu công nghiệp B5; địa chỉ: 1564A1 Km 32, Quốc lộ 22, ấp B6, xã B7, huyện B5 (nay là thị xã B5), tỉnh Tây Ninh - Là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 16-11-2018); có mặt.

6. Ông Dương Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà 542, tổ 1, ấp D1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Bà Lê Thị Thu A, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Kim H và ông Lê Văn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H là người phải thi hành án nhiều quyết định, bản án của Tòa án. Trong đó có Quyết định số: 05/2011/QĐST-KDTM ngày 01-03-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, theo quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 53/QĐ-THA ngày 10-03-2011 của Cục Thi hành án dân sự A1.

Cục Thi hành án dân sự A1 đã tiến hành các thủ tục thi hành án, kê biên tài sản của ông E, bà H gồm nhiều tài sản, trong đó có phần đất có diện tích

4.359,65m² (đất xây dựng 1.737m², thổ cư 400m² đất vườn 770m², đất lúa 1.452,65m²) thuộc thửa số 1796, 1798, 2557 tờ bản đồ số 4 và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà Văn phòng, nhà bảo vệ, nhà công nhân, nhà xưởng sản xuất, hàng rào hạ thế 250KV, tọa lạc ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 23-9-2013 Cục Thi hành án dân sự A1 có Quyết định giảm giá tài sản lần 3, xác định giá là 3.723.003.000đồng.

Ngày 07-10-2013 Cục Thi hành án dân sự A1 ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH với Công ty B (sau đây viết tắt là Công ty đấu giá B1) để bán các tài sản là phần đất diện tích 4.359,65m² và tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án là ông E, bà H. Kết quả ngày 15-11-2013, Bà Lê Thị D là người mua trúng đấu giá. Trong thời gian chuẩn bị giao tài sản thì phát hiện có vi phạm thủ tục thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, người phải thi hành án là ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H.

Theo quy định tại Điều 98 Luật Thi hành án dân sự, thì Chấp hành viên phải ký hợp đồng với Công ty thẩm định giá có trụ sở tại địa phương, nơi có tài sản kê biên, nhưng khi ký hợp đồng định giá và khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn K (sau đây viết tắt là Công ty TNHH K) cấp chứng thư thẩm định giá đối với phần đất thuộc thửa 1796, 1798, 2557 tờ bản đồ số 4 phần đất tọa lạc ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh của ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H thì Công ty TNHH chưa có giấy phép hoạt động tại Tây Ninh. Chứng thư được ký vào ngày 01-11-2012 nhưng Công ty TNHH K được giấy phép kinh doanh từ ngày 15-4-2013.

Trong quá trình thẩm định giá Công ty TNHH K cung cấp tổng cộng 02 chứng thư:

Chứng thư thứ nhất số: 034, ngày 01-11-2012 thẩm định 05 thửa đất 1798, 1796, 1797, 2557 và thửa 3658 tại tờ bản đồ số 04 tờ phần đất tọa lạc ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh của ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H. Để thuận tiện cho việc thi hành án, cùng ngày 01-11-2012 Công ty TNHH K tách chứng thư chỉ thẩm định đối với 3 thửa đất 1798, 1796 và thửa 2557 đây là chứng thư thứ hai, nhưng giá không thay đổi và ghi cùng số: 034, cùng ngày 01-11-2012 với chứng thư trước.

Do có vi phạm thủ tục thi hành án nên nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 15-11-2013 giữa Công ty đấu giá B1 và chị Lê Thị D theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15-11-2013 và Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐ-KH ngày 7-10-2013 giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty đấu giá B1.

Sau khi có bản án, quyết định hủy kết quả bán đấu giá có hiệu lực pháp luật Cục Thi hành án sẽ hoàn trả số tiền mua đấu giá thành và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật về việc gửi tiền mua trúng giá theo Luật Thi hành án và Nghị định số 62/NĐ-CP quy định trình tự thủ tục Thi hành án, cụ thể vốn 3.871.003.000 đồng và lãi phát sinh tính đến khi thanh toán cho chị D, còn những vấn đề khác sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu. Đối với phí tổn đăng

ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật thi hành án, do Công ty đấu giá B1 thu nên Cục Thi hành án dân sự A1 không có trách nhiệm hoàn trả số tiền này.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện D3, tỉnh Tây Ninh thì phần đất có diện tích 3.262,1 m² thuộc 1 phần thửa 1796; 1 phần thửa 1798 và 1 phần thửa 2557 tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299). Tài sản trên đất: nhà Văn phòng, nhà bảo vệ, nhà công nhân, nhà xưởng sản xuất, hàng rào hạ thế 250KV của ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H. So với kết quả bán đấu giá ngày 15-11-2019 thì diện tích đất có giảm. Người khởi kiện và Cục Thi hành án dân sự A1 không có ý kiến.

Nay Bà Lê Thị Thu A khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH ngày 07-10-2013 với Công ty đấu giá B1 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15-11-2013 Công ty đấu giá B1 và Bà Lê Thị D do giá trị tài sản không đảm bảo theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 48 Nghị định: 17/NĐ-CP ngày 4-3-2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản do chấp hành viên vi phạm thủ tục thi hành án.

Tại Văn bản ngày 26-4-2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp cho bị đơn - Công ty đấu giá B1 trình bày:

Ngày 07-10-2013, Công ty đấu giá B1 và Cục Thi hành án dân sự A1 ký Hợp đồng số: 22/2013/HĐ-KH về việc bán đấu giá tài sản để thi hành án của ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.359,6m² thuộc thửa số 1796, 1798, 2557 tờ bản đồ số 04 thuộc ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh. Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và việc đấu giá thực hiện công khai, minh bạch. Trong quá trình tổ chức đấu giá, Công ty không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính. Do đó, Công ty không đồng ý hủy hợp đồng bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá trên. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện của Thi hành án về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá đối với tài sản của ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H là do trình tự thủ tục thi hành án chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 98 Luật thi hành án dân sự, dẫn đến việc cơ quan Thi hành án không thể giao tài sản cho người mua trúng tài sản đấu giá. Như vậy, việc không giao được tài sản là lỗi của cơ quan Thi hành án. Công ty đã thực hiện việc đấu giá đúng theo quy định nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Quá trình giải quyết vụ án Bà Lê Thị D, ông Dương Văn N trình bày:

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty đấu giá B1 ngày 7-10-2013, bà D, ông N không đồng ý.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15-11-2013 Công ty đấu giá B1 và bà D thì trong quá trình tham gia đấu giá bà D không bị người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về hành vi

gian lận về điều kiện tham gia đấu giá, thông đồng dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến hủy kết quả bán đấu giá theo Nghị định 110/2013/NĐ-CP ngày 24-9-2013 của Chính phủ nên không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của nguyên đơn, vì đã mua được tài sản đấu giá thành đúng theo quy định và yêu cầu được giao tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông E, bà H đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy kết quả bán đấu giá thì yêu cầu Cục Thi hành án dân sự A1 phải bồi thường hại cho ông bà nếu có thiệt hại xảy ra.

Tại bản tự khai và các biên bản làm việc, cũng như lời trình bày tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng M, Ông Lâm Hiếu M4 trình bày:

Ngân hàng yêu cầu Cục Thi hành án dân sự A1 tiếp tục thi hành án theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 53/QĐ-THA ngày 10-03-2011 thi hành Quyết định số: 05/2011/QĐST-KDTM ngày 01-03-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để trả nợ vay cho Ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá, đề nghị Cục Thi hành án dân sự A1 tiếp tục giao tài sản cho người mua theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 13 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 121, Điều 122, 456, 457, 458 và 459 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 98, Điều 102 và 104 Luật Thi hành án, điểm b khoản 1 Điều 48 Nghị định 17/NĐ - CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 Nghị định của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản; 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.

- Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự A1 về việc: “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật thi hành án” đối với Công ty B (hiện nay là Công ty B1).

- Giữ nguyên kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty B và chị Lê Thị D theo biên bản bán đấu giá ngày 15/11/2013.

- Tiếp tục lưu thông Hợp đồng mua bán tài sản số 22/2013/HĐMB-KH ngày 07/10/2013 giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty TNHH đấu giá B1 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 22/HĐMB-KH ngày 15/11/2013 Công ty TNHH đấu giá B1 và Bà Lê Thị D.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-12-2019, Bà Lê Thị Thu A, chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự A1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty đấu giá B1 và hủy kết quả bán đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản giữa Công ty đấu giá B1 với Bà Lê Thị D vì giá đã định của tài sản bán đấu giá vi phạm về trình tự thủ tục thẩm định giá, thực hiện trái với quy định tại Điều 98 Luật Thi hành án dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà A trình bày bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do vì giá đã định của tài sản bán đấu giá vi phạm về trình tự thủ tục thẩm định giá, thực hiện trái với quy định tại Điều 98 Luật Thi hành án dân sự và việc Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty đấu giá B1 nhưng hồ sơ thể hiện Chấp hành viên không làm việc với ông E, bà H về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá.

Ngày 10-12-2019, ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H kháng cáo cho rằng Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐ-KH ngày 7-10-2013 tài sản bán đấu giá theo Chứng thư thẩm định giá số: 034/2012/MHH-HCM ngày 01-11-2012 của Công ty TNHH K vi phạm khoản 2 Điều 18 Luật Thi hành án và vi phạm khoản 1 Điều 39 Luật Giá. Mặc khác quá trình giải quyết khiếu nại của Tổng cục thi hành án dân sự có Công văn đề nghị rà soát toàn bộ hồ sơ liên quan đến vụ việc của ông và chỉ đạo chấp hành viên khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá tài sản để xử lý lại theo quy định. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông E cho rằng bà D là em ruột của ông E nên việc bán đấu giá tài sản không khách quan, đề nghị Tòa án chấp chận yêu cầu kháng cáo của ông.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty TNHH Đấu giá B1 nhưng Chấp hành viên không làm việc với ông E, bà H về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá nên không phù hợp Điều 101 Luật Thi hành án dân sự. Mặt khác, hồ sơ vụ án có 02 chứng thư cùng số 034/2012/MHH-HCM ngày 01-11-2012 của Công ty TNHH K căn cứ khoản 2 Điều 14 Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 03-8-2005 quy định về chứng thư thẩm định giá thì chứng thư thứ 2 chưa đảm bảo giá trị về mặt pháp lý chỉ có Phó giám đốc Công ty thẩm định giá ký, không có định giá viên trực tiếp ký xác nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của Bà A - chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự A1 và ông E, bà H; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án – ông Lê Văn E và bà Dương Thị Kim H thấy rằng:

[1] Tài sản bán đấu giá phần đất diện tích 4359,65m² gồm: Đất xây dựng 1737m², thuộc 01 phần thửa 1798, tờ bản đồ số 4 theo giấy CNQSDĐ số T00191QSDĐ ngày 06-3-2000 diện tích 2090m²; đất thổ cư 400m², đất vườn 770m² thuộc thửa 1796 tờ bản đồ số 4 theo giấy CNQSDĐ số 02724QSDĐ/671/QĐ-UB (H) ngày 02/11/1999; đất lúa 1452,65m² thuộc 01 phần thửa 2557 theo giấy CNQSDĐ số 03122QSDĐ/330/HĐ-CN/2002 ngày 16-5-2002 diện tích 2013m² thuộc ấp E1, xã D2, huyện D3, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất gồm nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà công nhân, nhà xưởng sản xuất, hàng rào hạ thế. Theo chứng thư thẩm định giá số 034/2012/MHH-HCM ngày 01-11-2012 các tài sản trị giá 5.107.431.005 đồng. Tại biên bản về việc thỏa thuận giữa người phải thi hành án và người có tranh chấp tài sản kê biên ngày 20-5-2011 giữa ông E, bà H và bà D có thỏa thuận ranh đất đối với diện tích đất xác định bán đấu giá tài sản (Bút lục 330-331). Tại phiên tòa, ông E xác nhận tài sản Thi hành án kê biên trên đất đến nay vẫn không thay đổi.

[2] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH ngày 7-10-2013 thì thấy rằng Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH ngày 7-10-2013 giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty TNHH đấu giá B1 được ký kết giữa tổ chức bán đấu giá tài sản và chấp hành viên có thẩm quyền xử lý tài sản để thi hành án, hợp đồng được lập thành văn bản có nội dung theo quy định tại Điều 25 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4-3-2010 về bán đấu giá tài sản, việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được xác định theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và ông E, bà H cho rằng chứng thư thẩm định giá đối với tài sản bán đấu giá không đảm bảo giá trị về mặt pháp lý vì thời điểm thẩm định giá Công ty TNHH K chưa có Văn phòng đại diện hoạt động tại Tây Ninh theo quy định tại Điều 98 Luật Thi hành án dân sự thì thấy rằng, chứng thư thẩm định giá đối với tài sản định giá được xác lập vào ngày 01-11-2012 nhưng Công ty K được cấp giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện ngày 15-4-2013, sau khi có chứng thư thẩm định giá chấp hành viên đã gửi trực tiếp chứng thư trên cho ông E, tại biên bản ngày 30-8-2013 ông E đồng ý với chứng thư trên không khiếu nại đối với kết quả định giá trên và không yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 99 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Do đó, việc Công ty TNHH Minh Hải Hồng cung cấp chứng thư thẩm định giá bất động sản khi chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện tại tỉnh Tây Ninh (nơi có bất động sản) cũng không dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản. Mặt khác, sau 03 lần giảm giá theo các Quyết định giảm giá tài sản (lần 1) ngày 06-3-2013 là còn 4.596.300.000 đồng, lần 2 ngày 22-5-2013 giá giảm còn lại 4.136.670.000 đồng, lần 3 ngày 23-9-2013 giá giảm còn lại 3.723.003.000 đồng nhưng ông E, bà H không có ý kiến gì.

[4] Xét kháng cáo, Bà A và ông E, bà H cho rằng chứng thư thẩm định giá số: 034/2011/MHH-HCM ngày 01-11-2012 của Công ty TNHH K không có chữ ký của định giá viên thì thấy rằng tại chứng thư thẩm định giá trên có chữ ký của định giá viên là Dương Thị Anh Thư, số chứng chỉ 3081-TPHCM (Bút lục 106). Do đó, việc ông E, bà H cho rằng chứng thư thẩm định giá vi phạm Điều 39 Luật giá là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, Bà A cho rằng chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty Đấu giá B1 để bán đấu giá tài sản diện tích 4359,65m² và tài sản trên đất nhưng chấp hành viên không làm việc với ông E, bà H về việc thay đổi tổ chức bán đấu giá thì thấy rằng theo quy định tại Điều 101 Luật Thi hành án dân sự quy định "Đương sự có quyền thoả thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thoả thuận. Trường hợp đương sự không thoả thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản". Tại Biên bản ngày 2-10-2013, Cục Thi hành án dân sự A1 có biên bản làm việc với Ngân hàng về việc lựa chọn tổ chức thi hành án theo quy định, hơn nữa quá trình giải quyết thi hành án đến khi xét xử ông E, bà H không khiếu nại về việc thay đổi tổ chức bán đấu giá nên không chấp nhận lời nại ra của Bà A.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông E cho rằng Bà Lê Thị D và bà Trương Thị Thúy O có mối quan hệ thân thích nên việc tổ chức bán đấu giá không khách quan thì thấy rằng Bà Lê Thị D là em ruột ông E, bà Trương Thị Thúy O là em dâu ông E. Bà D, bà O là người ông E phải có nghĩa vụ thi hành án trong đó bà O là người ông E phải có nghĩa vụ thi hành số tiền 1.007.000.000 đồng theo Quyết định số: 47/QĐST-DS ngày 5-10-2010; bà D là người ông E phải có nghĩa vụ thi hành số tiền 400.000.000 đồng theo Quyết định số: 04/2009/QĐST-DS ngày 07-01-2010. Do đó, bà D, bà O tham gia bán đấu giá không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá tài sản theo Điều 30 Nghị định 70/2010/NĐ-CP ngày 04-3-2010.

[7] Ngoài ra ông E cho rằng chứng thư thẩm định giá Exim ngày 29-8-2012 có giá cao hơn với chứng thư đã định nên việc định giá trên không đảm bảo theo quy định thì thấy rằng tại Biên bản ngày 01-10-2012 đại diện ngân hàng không đồng ý với chứng thư do ông E, bà H tự yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Exim định giá và Ngân hàng yêu cầu Cục Thi hành án dân sự A1 tổ chức định giá lại tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ của Ngân hàng. Ngày 24-10-2012, Cục Thi hành án dân sự A1 có Thông báo số: 08 về việc thẩm định giá lại, thông báo trên được niêm yết theo quy định. Sau khi, Cục Thi hành án dân sự A1 tiến hành thẩm định giá theo chứng thư số: 034/2011/MHH-HCM ngày 01-11-2012, ông E được tổng đạt chứng thư thẩm định giá nhưng tại Biên bản ngày 30-8-2013, ông E không có ý kiến.

[8] Xét thấy, căn cứ quy định tại Điều 404, 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và căn cứ vào Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 22/2013/HĐ-KH ngày 07-10-2013

xác định Hợp đồng bán đấu giá tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hợp đồng do đó thời điểm phát sinh hoạt động bán đấu giá được tính từ khi các bên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản là ngày 7-10-2013, việc nguyên đơn cho rằng chấp hành viên vi phạm thủ tục định giá tài sản kê biên là giai đoạn trước khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá B1 không thuộc các điều khoản hủy kết quả bán đấu giá theo quy định tại Điều 48 của Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04-3-2010.

[9] Đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15-11-2003 giữa Công ty đấu giá B1 và Bà Lê Thị D vô hiệu thì thấy rằng sau khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản Công ty đấu giá B1 đã ban hành nội quy bán đấu giá và tiến hành niêm yết công khai việc bán đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4-3-2010, thời gian 30 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá (Bút lục 404-408) và thông báo công khai 02 lần mỗi lần cách nhau 03 ngày trên phương tiện thông tin đại chúng tại địa phương. Trình tự tiến hành bán đấu giá và việc đấu giá được lập biên bản đảm bảo theo quy định tại Điều 34, 35 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4-3-2010. (Bút lục 54-57).

[10] Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15-11-2013 giữa Công ty đấu giá B1 và Bà Lê Thị D được lập thành văn bản và công chứng theo quy định Điều 459 Bộ luật Dân sự (Bút lục 174-175). Hơn nữa trong suốt thời gian kê biên thi hành án, bán đấu giá tài sản ông E, bà H không có ý kiến, sau khi hợp đồng mua bán tài sản được ký kết thì ngày 25-11-2013, ông E có tranh chấp nên không có căn cứ chấp nhận theo Điều 4 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4-3-2010.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ông E, bà H; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu A – Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự A1 và ông E, bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị Thu A - Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Kim H và ông Lê Văn E.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 13 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 121, Điều 122, 456, 457, 458 và 459 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 98, Điều 101, Điều 102 và 104 Luật Thi hành án, điểm b khoản 1 Điều 48 Nghị định 17/NĐ - CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 Nghị định của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản; 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. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự A1 về việc: “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định pháp luật thi hành án” đối với Công ty B (hiện nay là Công ty B1) .

2. Giữ nguyên kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty B và chị Lê Thị D theo Biên bản bán đấu giá ngày 15/11/2013.

3. Tiếp tục lưu thông Hợp đồng mua bán tài sản số: 22/2013/HĐMB-KH ngày 07/10/2013 giữa Cục Thi hành án dân sự A1 với Công ty TNHH đấu giá B1 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 22/HĐMB-KH ngày 15/11/2013 Công ty TNHH đấu giá B1 và Bà Lê Thị D.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 12.000.000 đồng. Ghi nhận bà D đã nộp xong và đã thanh toán xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thu A phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0017454 ngày 09-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu A phải chịu 300.000 đồng và ông Lê Văn E, bà Dương Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số biên lai thu số 0017687 ngày 6-12-2019 và 0017726 ngày 11-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

Trường hợp quyết định được thi hành án 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 và 9 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã 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)

Nguyễn Thị Thúy Phượng