

Bản án số: 301/2026/DS-PT

Ngày 15 tháng 6 năm 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản đấu giá, bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Hoàng Nhựt- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2026/TLPT-DS ngày 27/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Thành N**, sinh năm 1992; nơi cư trú: **tổ A, khóm C, phường C, tỉnh An Giang** (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Hùng T**, sinh năm 1981; nơi cư trú: **Số C H, ấp A, xã A, tỉnh An Giang** (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024) (có mặt).

2. Bị đơn: Thi hành **án dân sự tỉnh A**; địa chỉ trụ sở: **số C, đường Q, phường R, tỉnh An Giang**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Thái Quốc N1**- Chấp hành viên Trung cấp- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13- An Giang (vắng mặt).

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

3.1. Công ty **Đ**; địa chỉ trụ sở: **Lầu I, Tòa nhà V, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3; địa chỉ trụ sở: Số A T, phường H, Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số B L, phường C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3: Ông Huỳnh Thanh H. Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 chi nhánh C. địa chỉ liên hệ: Số B, L, phường C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Ông Võ Văn R, sinh năm 1961 (vắng mặt).

3.4. Bà Lê Thị S, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Đường P, tổ E, ấp K, xã M, tỉnh An Giang.

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn R, bà Lê Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hùng T trình bày: Ngày 11/01/2024 anh N và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh A) (viết tắt là THADS) cùng với Công ty Đ có ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1101/2024/HĐMB-ĐGHDXA ngày 11/01/2024, hợp đồng được Công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

Tài sản đấu giá gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 13.841m² được cấp giấy chứng nhận số CH03643 do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2012 và quyền sử dụng đất có diện tích 14.121m² được cấp giấy chứng nhận số CH03645 do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2012 do ông Võ Văn R và bà Lê Thị S đứng tên. Đất tọa lạc tại xã M, tỉnh An Giang.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, anh N đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá là 2.960.880.000 đồng. Theo hợp đồng thì THADS phải tổ chức việc giao tài sản trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày anh N nộp đủ tiền. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 60 ngày, anh N nhiều lần yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá theo hợp đồng nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì vậy yêu cầu THADS phải bàn giao 02 tài sản nêu trên. Đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) do chậm thực hiện bàn giao tài sản

Bị đơn người đại diện theo ủy quyền trước đây của Chi cục THADS huyện C (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh A) (viết tắt là THADS), ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Thông nhất như phần trình bày của nguyên đơn về thời gian và số tiền ký kết hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá. Sau khi anh N nộp đủ tiền, THADS có ban hành Quyết định số 106/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2024 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Tuy nhiên, do người quản lý tài sản là ông R và bà S không tự nguyện thi hành nên đến nay chưa bàn giao được tài sản cho anh N. Hiện THADS đang trong quá trình chuẩn bị tiến hành cưỡng chế để bàn giao tài sản cho anh N theo quy định. Không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn.

* Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3, ông Huỳnh Thanh H trình bày: Yêu cầu THADS sớm bàn giao tài sản để ngân hàng được nhận số tiền thi hành án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Đ và ông Võ Văn R, bà Lê Thị S đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; các Thông báo kết quả phiên họp cũng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đôi với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lâm Thành N về việc yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh An Giang bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự: Thi hành án dân sự tỉnh An Giang có nghĩa vụ bàn giao cho anh Lâm Thành N diện tích đất 13.841m² nằm trong giấy chứng nhận số CH03643 do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2012 và diện tích 14.121m² nằm trong giấy chứng nhận số CH03645 do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2012 do ông Võ Văn R và bà Lê Thị S đứng tên. Tổng cộng diện tích 27.962m² gồm các thửa 108, 109, 111, 112, 113, 110, 130, 131, 132, 157 và một phần thửa 129 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/12/2021 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C1. Đất tọa lạc tại xã M, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/11/2025 và ngày 25/11/2025 ông Võ Văn R, bà Lê Thị S có đơn kháng cáo và sửa đổi bổ sung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lâm Thành N trình bày: Thi hành án dân sự tỉnh A đã bàn giao tài sản cho ông theo quyết định bản án sơ thẩm nên rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bà Lê Thị S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và không đồng ý Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang giao tài sản cho nguyên đơn. Mối quan hệ giữa ông N với Thi hành án không liên quan đến quyền lợi của vợ chồng bà.

Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vắng mặt, nhưng có văn bản số 3495/THADS.KV13-NV ngày 15/6/2026: Ngày 17/4/2026, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang đã phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan tổ chức giao toàn bộ tài sản nêu trên cho ông Lâm Thành Nghĩa L người mua trúng đấu giá. Việc giao tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Thi hành án dân sự và đã lập biên bản giao tài sản theo quy định. Đến nay, người mua trúng đấu giá đã nhận quản lý, sử dụng tài sản theo quy định pháp luật.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 vắng mặt nhưng có ý kiến tại Thông báo ngày 11/6/2026: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 - Chi nhánh C từ ngày 01/06/2026 đã chuyển đổi thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 - Chi nhánh A - Phòng G. Hiện tại khách hàng hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng cũng đã hoàn trả tài sản cho khách hàng. Xét về nghĩa vụ và trách nhiệm khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm với Ngân hàng, vì vậy Ngân hàng xin được phép không tham dự Phiên tòa vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 15/06/2026.

Các đương sự không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn R. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn ông nghĩa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S, các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử các đương sự vắng mặt.

- Về kháng cáo: Ông Võ Văn R có đơn kháng cáo cùng bà Lê Thị S, nhưng ông R vắng mặt cũng không có đơn xin xét xử vắng mặt, xem như ông R từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông R.

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lâm Thành N rút đơn khởi kiện, bị đơn có văn bản nêu ý kiến đã giao tài sản cho nguyên đơn, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn mà vẫn xét xử vụ án theo thủ tục pháp luật quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị S:

Ông Võ Văn R, bà Lê Thị S là người phải thi hành án các bản án, theo các Quyết định thi hành án cho những người được thi hành án, gồm:

Bản án số 174/2017/DSPT ngày 13/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, Quyết định thi hành án số 421/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang). Ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S1** phải có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị H2** số tiền 196.530.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Bản án số 78/2020/DSST ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, Quyết định thi hành án số 697/QĐ-CCTHADS ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang). Ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S** phải có nghĩa vụ trả cho ông **Lê Tấn L1** và bà **Trần Thị Tuyết N2** số tiền: 275.000.000 đồng + 3.146.900 đồng, chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc và lãi suất chậm thi hành án.

Bản án số 09/2020/DSST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, Quyết định thi hành án số 103/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang). Ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh C**, số tiền: 1.398.054.385 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Tổng cộng: 1.872.731.2854 và lãi suất chậm thi hành án.

Ngoài ra, ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S** còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm của các bản án nêu trên với tổng số tiền là: 77.518.000 đồng.

Quá trình thi hành án do ông **R**, bà **S** không tự nguyện thi hành nên Chấp hành viên đã kê biên và bán đấu giá thành công tài sản của ông **R**, bà **S** gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 13.841m² giấy chứng nhận số CH03643 do **UBND huyện C** cấp ngày 05/11/2012 và quyền sử dụng đất có diện tích 14.121m² giấy chứng nhận số CH03645 do **UBND huyện C** cấp ngày 05/11/2012, tại **xã M, tỉnh An Giang**; ông **Lâm Thành Nghĩa L** người mua được tài sản bán đấu giá với số tiền là 2.960.880.000 đồng và ông **N** đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Ngày 02/02/2024, ông **N** cùng với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu phú, tỉnh An Giang (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - An Giang) và **Công ty Đ** ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1101/2024/HĐMB-ĐGHDXA, hợp đồng được Công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng thì Thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày anh **N** nộp đủ tiền. Tuy nhiên, Thi hành **án dân sự huyện C** không giao tài sản cho ông **N** đúng thời gian nêu trên làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp nên ông **N** khởi kiện yêu cầu Thi hành án dân sự **huyện C** giao 02 tài sản nêu trên là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nghĩa L** phù hợp pháp luật.

Ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S** tuy là chủ sử dụng hợp pháp 02 diện tích đất 13.841m² và 14.121m² nhưng là người phải thi hành án các bản án có hiệu

lực pháp luật. Cơ quan thi hành án dân sự đã có quyết định cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án đối với hai diện tích đất 13.841m² và 14.121m², tài sản đã được đưa bán đấu giá nên ông **R**, bà **S** không còn quyền về tài sản đối với hai phần đất trên, vì quyền sở hữu tài sản đã bị chuyển giao sang cho người mua trúng đấu giá sau khi đã hoàn tất thủ tục thanh toán (cụ thể là ông **Lâm Thành N**). Việc Thi hành án dân sự huyện **C** kê biên tài sản của ông **R**, bà **S** và bán đấu giá để thi hành các bản án trên là đúng quy định pháp luật. Ông **R**, bà **S** không cung cấp được chứng cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình kê biên, bán đấu giá. Do đó bà **S** kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **S**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông **R**, bà **S** là người cao tuổi và có đơn miễn án phí, nên miễn án phí cho ông **R**, bà **S**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296; Điều 299, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông **Võ Văn R**. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thị S**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Lâm Thành N** về việc yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh An Giang bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự: Thi hành án dân sự tỉnh An Giang có nghĩa vụ bàn giao cho anh **Lâm Thành N** diện tích đất 13.841m² nằm trong giấy chứng nhận số CH03643 do **UBND huyện C** cấp ngày 05/11/2012 và diện tích 14.121m² nằm trong giấy chứng nhận số CH03645 do **UBND huyện C** cấp ngày 05/11/2012 do ông **Võ Văn R** và bà **Lê Thị S** đứng tên. Tổng cộng diện tích 27.962m² gồm các thửa 108, 109, 111, 112, 113, 110, 130, 131, 132, 157 và một phần thửa 129 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/12/2021 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh C1**. Đất tọa lạc tại **xã M, tỉnh An Giang**.

3. Về chi phí tố tụng: anh **Lâm Thành N** tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh **Lâm Thành N** tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 5.008.000 đồng theo biên lai số 0005901 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú (Nay là Phòng THADS khu vực 13-An Giang). Anh **Lâm Thành N** được nhận lại 4.708.000 đồng.

Thi hành **án dân sự tỉnh A** không phải chịu án phí.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông **Võ Văn R**, bà **Lê Thị S** được miễn.

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

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

(Đính kèm Bản án là bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/12/2021 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh C1** ngày 20/12/2021).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Phòng GD,KT,TT&THA tỉnh;
- TAND khu vực 13 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 13 - An Giang;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng