

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Bản án số: 54/2020/DS-ST
Ngày 30/12/2020
V/v : yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm :

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa : Ông Hoàng Liên Sơn

Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Đoàn Xuân Miến

2/ Ông Đinh Thiện Tuy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy– Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên Tòa:

Bà Lê Thị Huyền - Kiểm sát viên

Trong ngày 30/12 /2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự, thụ lý số 47/2020/DS-ST ngày 09/9/2020, về việc “ *Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2020/QĐXX-ST ngày 23/11/2020; Quyết định ngừng phiên tòa số 24/2020/QĐST ngày 16/12/2020; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T- Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng; (Có mặt)

2. Bị đơn: bà Hoàng Thị Bích N- Sinh 1948;

Trú tại: Số 22A phố H, phường T, quận H, Hà Nội; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc: bà Lê Thị Hồng V- Sinh 1980;

HKTT: C3 Khu D, Tập thể L, phường T, quận B, Hà Nội (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng TMCP X;

Trụ sở: Trụ sở: số 72 L và số 47 L, phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q- Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị H –Cán bộ xử lý nợ; (Có mặt)

3.2 Công ty đấu giá hợp danh H; (Có đơn xin vắng mặt)

Trụ sở: số 1, ngách 296/11, tổ 16, đường L, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Ngọc H- Tổng giám đốc;

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, cùng các lời trình bày khác tại Tòa án; Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng trình bày:

Đề thi hành Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 22/2014/KDTM-PT ngày 28/3/2014 của TAND thành phố Hà Nội; Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2013/KDTM-ST ngày 31/8/2013 của TAND quận Hai Bà Trưng. Căn cứ vào Đơn đề nghị thi hành án của người được thi hành án(Ngân hàng TMCP X). Chấp hành viên đã ban hành các quyết định thi hành án, quyết định cưỡng chế thi hành án đối với nhà 237 phố Bạch Mai. Quá trình ban hành quyết định thi hành án, cưỡng chế thi hành án đối với nhà 237 phố Bạch Mai là đúng quy định của pháp luật. Năm 2018, Chấp hành viên ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 56/2018/HĐ DV ngày 28/5/2018, với Công ty Cổ phần đầu tư thương mại và đấu giá H(Nay là Công ty đấu giá hợp danh H; địa chỉ: số 1, ngách 296/11 tổ 16, đường L, phường L, quận H, Hà Nội). Theo nội dung hợp đồng thì Chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng 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, phối hợp với Chi cục thi hành án lập hợp đồng mua bán để cùng ký kết với người trúng đấu giá; tiến hành đăng trên phương tiện thông tin đại chúng những thông tin về tài sản bán đấu giá; Niêm yết thông tin ngày 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; Giao biên bản bán đấu giá tài sản cho Chi cục THA; Thu tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá; Trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá; Phối hợp với Chi cục THA bàn giao tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản cho người trúng đấu giá; Thanh quyết toán số tiền đặt trước của người trúng đấu giá, Tiền bán hồ sơ của khách hàng sau 03 ngày làm việc; Thanh lý hợp đồng và các chứng từ liên quan khi kết thúc bán đấu giá; Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các công việc đã được Chi cục THA giao; Bồi thường vi phạm hợp đồng(nếu có);

Thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty Cổ phần đầu tư thương mại và đấu giá H đã thực hiện đúng công việc đã ký kết. Đến ngày 14/11/2018, phiên đấu giá thành công. Người trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Bích N, với giá trúng đấu giá là 6.509.838.000đ(Sáu tỷ năm trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng). Hai bên đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 04743/2018/HĐMBTSDG ngày 14/11/2018. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, trong thời hạn 15 ngày, bà N phải nộp tiếp số tiền còn thiếu(sau khi trừ số tiền đặt trước 1,2 tỷ đồng) là 5.309.838.000đ (Năm tỷ ba trăm linh chín triệu tám

trăm ba mươi tám nghìn đồng). Do bà N chậm nộp tiền, chấp hành viên đã ra thông báo cho bà Ngọc phải nộp tiền trong thời hạn quy định. Đến ngày 25/12/2018, bà N đã nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá vào tài khoản của Chi cục THA quận Hai Bà Trưng (Hiện nay Chi cục thi hành án đang giữ và gửi tiết kiệm không kỳ hạn). Tuy nhiên do người có tài sản bị bán đấu giá khiếu nại, nên Chi cục THA chưa bàn giao được tài sản cho bà N, chưa giao trả tiền cho người được thi hành án. Tại Văn bản số 2810 ngày 28/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có văn bản đề nghị Chấp hành viên phải đi khởi kiện hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản. Lý do Chấp hành viên đề nghị hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản là: bà N chậm nộp tiền mua tài sản, nên phải hủy kết quả bán đấu giá, sung công quỹ nhà nước số tiền bà N đặt trước(1,2 tỷ đồng). Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, số tiền bà N nộp chậm 5.309.838.000đ (Năm tỷ ba trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng) sẽ được trả lại cho bà N kèm theo khoản tiền lãi suất(do Chi cục THA gửi tiết kiệm) của số tiền này tính đến thời điểm trả cho bà N.

2. Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Hoàng Thị Bích N là người đăng ký tham gia mua tài sản đấu giá là nhà đất tại số 237 phố Bạch Mai. Tài sản do Chấp hành viên chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng tiến hành thủ tục bán đấu giá. Bà N là người đăng ký tham gia mua tài sản, đã thực hiện việc nộp trước số tiền 1,2tỷ đồng để tham gia đấu giá. Tại phiên đấu giá ngày 14/11/2018, bà N là người trúng đấu giá với số tiền mua tài sản đấu giá là 6.509.838.000đ(Sáu tỷ năm trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng). Như vậy bà N là người trúng đấu giá hợp pháp. Ngay sau khi phiên đấu giá thành, ngày 14/11/2018, Chấp hành viên chi cục thi hành án và bà N đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số số công chứng 04743/2018/HĐMBTSDG. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bà N phải nộp tiếp số tiền 5.309.838.000đ (Năm tỷ ba trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng), trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Do bà N bị ốm, nên không nộp tiền được đúng hạn. Ngay sau khi Chấp hành viên ra thông báo số 300 ngày 05/12/2018, bà N đã nộp đủ số tiền để mua tài sản đấu giá. Căn cứ các tài liệu về quá trình bán đấu giá thì quy trình, thủ tục bán đấu giá tài sản đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Điều này cũng đã được kết luận tại bản Kết luận thanh tra số 06 ngày 22/3/2019 của Bộ tư pháp.

Ngày 24/12/2018, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá; Thông báo số 379/TB-CCTHADS, về việc bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Ngày 04/01/2019, Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 419/TB-CCTHADS, về việc bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Mặc dù có các thông báo bàn giao tài sản, nhưng thực tế bà N chưa nhận được tài sản mua trúng đấu giá.

Bà N xác định phiên đấu giá ngày 14/11/2018 là đúng quy định của pháp luật, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- Người mua tài sản(bà N) với người bán tài sản(Công ty bán đấu giá) không có tranh chấp. Bà N có nộp chậm tiền mua tài sản đấu giá. Tuy nhiên việc nộp chậm của bà N có lý do chính đáng.

- Căn cứ vào Kết luận thanh tra số 06 ngày 22/3/2019 của Bộ tư pháp thì việc nộp chậm tiền của bà N không phải là lý do để hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

- Việc Chấp hành viên căn cứ vào văn bản 2810 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao để khởi kiện đề nghị hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản là không đúng pháp luật, vì đây không phải là văn bản quy phạm pháp luật.

- Theo quy định của Điều 72 Luật bán đấu giá tài sản: việc nộp chậm tiền mua tài sản không phải là một trong các căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

- Theo quy định của Điều 39 Luật bán đấu giá tài sản: Sau khi ký hợp đồng mua bán tài sản, số tiền đặt trước đã chuyển thành tiền đặt cọc, nên không có quy định sung công quỹ tiền đặt cọc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam trình bày:

Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là Ngân hàng) là bên được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 27/KTTĐ-CCTHA ngày 05/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

Sau khi xác minh điều kiện thi hành án của của người phải thi hành án (Công ty cổ phần in bao bì H). Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản đảm bảo để thi hành bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 22/2014/KDTM-PT ngày 28/3/2014 của TAND thành phố Hà Nội; Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2013/KDTM-ST ngày 31/8/2013 của TAND quận Hai Bà Trưng.

Quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên đã thực hiện đúng quy định. Người mua tài sản đấu giá thực hiện đăng ký và nộp tiền trước để tham gia phiên đấu giá. Bà Hoàng Thị Bích N là một trong những người đăng ký, nộp tiền tham gia phiên đấu giá.

Tại phiên đấu giá ngày 14/11/2018, bà Hoàng Thị Bích N là người mua được tài sản đấu giá với giá 6.509.838.000đ(Sáu tỷ năm trăm linh chín triệu tám trăm ba

mười tám nghìn đồng). Sau khi kết thúc phiên đấu giá, bà N đã chậm nộp tiền mua tài sản 22 ngày. Ngân hàng đã có văn bản đồng ý cho bà N nộp chậm 22 ngày mà không tính lãi suất đối với 22 ngày nộp chậm. Đồng thời miễn giảm lãi cho Công ty cổ phần in bao bì H đối với 22 ngày nộp chậm tiền của bà N.

Ngân hàng xác định quá trình bán đấu giá tài sản là đúng pháp luật, việc chậm bàn giao tài sản là do phía gia đình người có tài sản bảo đảm khiếu nại. Bộ tư pháp đã trả lời khiếu nại xác định quy trình bán đấu giá đúng pháp luật, kết quả đấu giá ngày 14/11/2018 hợp pháp. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Chấp hành viên.

3.2 Công ty đấu giá hợp danh H có ý kiến: Công ty giao nộp cho Tòa án toàn bộ tài liệu chứng cứ về quy trình dẫn đến phiên đấu giá ngày 14/11/2018. Công ty không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa: Chấp hành viên chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng có ý kiến: Xác định quy trình bán đấu giá tài sản thi hành án (Nhà đất 237 phố Bạch Mai) không có sai phạm, điều này đã được khẳng định tại Kết luận thanh tra số 06 ngày 22/3/2019 của Bộ tư pháp (giải quyết khiếu nại của người phải thi hành án đối với quá trình thi hành án, bán đấu giá tài sản). Tại kết luận thanh tra cũng có nêu việc chấp hành viên chấp nhận việc nộp tiền chậm của người mua được tài sản đấu giá có sai phạm, tuy nhiên không phải lý do để hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Tại văn bản số 2810 ngày 28/6/2019, Vụ 11, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có văn bản trao đổi nghiệp vụ với cục Thi hành án dân sự. Nội dung văn bản này có đề nghị Chấp hành viên khởi kiện ra Tòa án để hủy kết quả bán đấu giá tài sản vì lý do người mua được tài sản đấu giá nộp tiền mua chậm 22 ngày, đây là lý do để hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 14/11/2020. Ngoài ra, tại văn bản số 3720 ngày 0/11/2019, Tổng cục thi hành án dân sự cũng chỉ đạo Chấp hành viên nếu không thỏa thuận được với các bên thì căn cứ Điều 102 Luật thi hành án dân sự 2014 để khởi kiện tranh chấp kết quả đấu giá tài sản ngày 14/11/2020. Vì vậy chấp hành viên đã khởi kiện. Tại phiên tòa hôm nay, chấp hành viên giữ nguyên yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018. Lý do hủy kết quả đấu giá tài sản là do bà N chậm thực hiện việc nộp tiền. Nếu Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của chấp hành viên, số tiền bà N đã nộp đủ để mua tài sản đấu giá, số tiền lãi suất tiền gửi của số tiền này sẽ được trả lại cho bà N.

Chấp hành viên công nhận: Theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016, việc nộp tiền chậm không phải căn cứ để hủy bỏ kết quả đấu giá tài sản.

Bị đơn có ý kiến: Việc Chấp hành viên yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 14/11/2018 là không có căn cứ. Chấp hành viên cũng khẳng định quy trình bán đấu giá tài sản đúng pháp luật, vì vậy bà N là người mua được tài sản đấu giá vào phiên đấu giá ngày 14/11/2018 phải được pháp luật bảo vệ. Bà N đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá, mặc dù bà N nộp chậm 22 ngày theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, nhưng bà N có lý do chính đáng, Chấp hành viên đã chấp nhận lý do nộp chậm tiền của bà N. Sau khi bà N nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá, không có ai yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc Chấp hành viên căn cứ vào các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục thi hành án dân sự để chậm bàn giao tài sản đấu giá cho bà N đã vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Việc khởi kiện của Chấp hành viên là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo quy định tại Luật đấu giá tài sản, Luật thi hành án dân sự: không có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018. Đề nghị bác yêu cầu của Chấp hành viên.

Ngân hàng TMCP X có ý kiến: Nhà đất tại số 237 phố Bạch Mai là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty In Bao Bì H. Tại các bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, phúc thẩm của TAND quận Hai Bà Trưng và TAND thành phố Hà Nội đã tuyên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Việc bán đấu giá tài sản để thi hành bản án kinh doanh thương mại là đúng pháp luật, quy trình bán đấu giá tài sản không có sai phạm. Bà N là người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản, hợp đồng mua bán tài sản hợp pháp. Việc Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá và của Ngân hàng. Đề nghị Tòa án bác đơn của Chấp hành viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; đưa ra quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử:

- Việc thụ lý vụ án yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự tố tụng trong quá trình thụ lý vụ án, giao thông báo của Tòa án cho các đương sự. Chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án như sau: Tại văn bản số 300 ngày 05/12/2018, chấp hành viên đã gia hạn cho bà N thực hiện nghĩa vụ, nhưng bà N vẫn nộp tiền mua tài sản chậm hơn thời hạn chấp hành viên thông báo. Tài liệu trong hồ sơ chưa thể hiện đầy đủ chứng cứ để xem xét có hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018 hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để điều tra thu thập chứng cứ thêm về phiên đấu giá tài sản ngày 14/11/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, vì cho rằng có vi phạm trong quá trình đấu giá tài sản. Căn cứ khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự sửa đổi 2014: Chấp hành viên có quyền khởi kiện. Người mua được tài sản đấu giá không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản”. Việc thực hiện giao dịch đấu giá tài sản tại địa bàn quận Hai Bà Trưng, vì vậy khi chấp hành viên khởi kiện, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng theo quy định tại khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, Công ty đấu giá hợp danh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa.

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu quan điểm đề nghị ngừng phiên tòa để điều tra xác minh thêm tài liệu chứng minh lý do hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy tài liệu trong hồ sơ đã đầy đủ, nên căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận ngừng phiên tòa.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Về Luật áp dụng: Căn cứ tài liệu do nguyên đơn xuất trình, thể hiện tài sản đấu giá là Tài sản thi hành án. Vì vậy pháp luật áp dụng trong vụ án là Luật đấu giá

tài sản năm 2016, Luật thi hành án sửa đổi 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành vào thời điểm đấu giá tài sản.

[2.2] Xét yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng: Xuất phát từ việc Cơ quan thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng tổ chức thi hành Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 22/2014/KDTM-PT ngày 28/3/2014 của TAND thành phố Hà Nội; Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2013/KDTM-ST ngày 31/8/2013 của TAND quận Hai Bà Trưng, về việc phát mại tài sản bảo đảm là nhà đất tại 237 phố Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, để thu hồi khoản nợ của Công ty Cổ phần In Bao bì H trả Ngân hàng TMCP X. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện Chấp hành viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản. Công ty đấu giá hợp danh H là tổ chức bán đấu giá tài sản hợp pháp, đã thực hiện đúng thủ tục đấu giá. Những người tham gia mua tài sản đấu giá, nộp tiền đặt trước có tên bà Hoàng Thị Bích N.

Tại phiên đấu giá ngày 14/11/2018, bà Hoàng Thị Bích N là người mua được tài sản đấu giá với giá 6.509.838.000đ(Sáu tỷ năm trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng). Cùng ngày bà N ký kết hợp đồng mua bán tài sản. Theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản thì số tiền 1,2 tỷ đồng bà N đặt trước trở thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản được công chứng theo quy định, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, nên có hiệu lực thi hành.

Theo thỏa thuận tại điểm 4.1 Điều 4 Hợp đồng mua bán thì bà N phải thanh toán số tiền còn lại là 5.309.838.000đ (Năm tỷ ba trăm linh chín triệu tám trăm ba mươi tám nghìn đồng) trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá(ngày 14/11/2018). Tuy nhiên đến ngày 20/12/2018, bà N mới nộp đủ số tiền còn thiếu. Như vậy, đến ngày 25/12/2018, Hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/11/2018 đã được bên mua(bà N) thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Bên bán không có ý kiến thắc mắc phản đối. Người có tài sản đấu giá(Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng) không có văn bản đề nghị hủy hợp đồng mua bán do bà N chậm thực hiện nghĩa vụ. Thỏa thuận trong hợp đồng cũng không có nội dung hủy bỏ hợp đồng nếu bà N nộp chậm tiền. Vì vậy từ khi bà N thanh toán đủ số tiền mua tài sản, bà N là người mua tài sản đấu giá hợp pháp.

Tại khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, quy định “ 5. *Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào thì khoản tiền đặt trước thuộc về ngân*

sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác.

Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.”

Theo quy định trên thì chỉ khi người trúng đấu giá từ chối mua tài sản hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào, thì khoản tiền đặt trước mới thuộc về ngân sách nhà nước. Trong trường hợp người mua được tài sản chậm thực hiện nghĩa vụ(thực hiện không đúng hạn) thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản. Trong hợp đồng mua bán tài sản ký kết giữa Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng với bà Hoàng Thị Bích N không có thỏa thuận xử lý trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ.

Khoản1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng.”*

Theo các quy định của pháp luật nêu trên, căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản, thì việc bà N chậm thực hiện nghĩa vụ, nhưng sau khi nhận được văn bản số 300 ngày 05/12/2018 của chấp hành viên gia hạn thực hiện nghĩa vụ nộp tiền, bà N đã nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá, vì vậy không làm phát sinh điều kiện để hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản. Chấp hành viên xác định việc gia hạn nghĩa vụ cho bà N là không đúng khoản 2 Điều 5 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên Điều 5 quy định về trường hợp thỏa thuận thi hành án. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện Chấp hành viên đã ra quyết định cưỡng chế thi hành án, bán đấu giá tài sản, nên không thuộc trường hợp để áp dụng điều luật này.

Đối với kết quả bán đấu giá tài sản: Các tài liệu về quy trình, trình tự thủ tục đấu giá tài sản thể hiện chấp hành viên đã thực hiện đúng quy định. Việc chấp hành viên thực hiện đúng quy định phiên đấu giá tài sản ngày 14/11/2018 cũng đã được kết luận tại Kết luận thanh tra của Bộ tư pháp. Ngoài ra theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản thì việc chậm thực hiện nghĩa vụ, việc chấp hành viên gia hạn

thời hạn thực hiện nghĩa vụ không phải là điều kiện để hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản.

Vì vậy không có căn cứ để hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua tài sản đấu giá, thực hiện nguyên tắc đấu giá tài sản quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản, đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật thi hành án, tạo niềm tin cho những người mua tài sản đấu giá hợp pháp. Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018.

Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Chấp hành viên chỉ cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 6, Điều 39, Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự sửa đổi 2014; khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 11 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội;

Xử:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên chỉ cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2018.

Chấp hành viên phải thực hiện việc bàn giao tài sản đấu giá cho bà Hoàng Thị Bích Ngọc theo đúng quy định của pháp luật đấu giá tài sản, pháp luật thi hành án dân sự.

[2] Về án phí: Chấp hành viên chỉ cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty đấu giá hợp danh H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ.

**T/M Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Hoàng Liên Sơn