TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: **49**/2020/DS-GĐT
Ngày 10/7/2020
V/v *"Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Vũ Thanh Liêm Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá",* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L;

Cùng địa chỉ: Nhà số X đường H, thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định;

Địa chỉ: Tòa nhà số Y đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

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

- Ông Bùi Minh H; địa chỉ: Nhà số K đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Công ty TNHH Đấu giá tài sản N; địa chỉ: Tòa nhà số L đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định;

- Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tòa nhà số X đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Văn phòng công chứng A; địa chỉ: Tòa nhà số S đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bà Huỳnh Thị Ngọc A; địa chỉ: Nhà số V đường L, phường B, thị xã A,

tỉnh Bình Định.

- Bà Trần Thị Ph; địa chỉ: Nhà số K đường L, khu vực T, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bà Võ Thị Bích O; địa chỉ: Nhà số X đường L, khu vực T, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bà Hà Thị P; địa chỉ: Nhà số M đường Đ, khu vực B, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Ngô Thanh Ph1; địa chỉ: Nhà số N đường L, khu vực B, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng L trình bày:* Vợ chồng Ông, Bà trước đây làm trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm, đến năm 2004 do dịch cúm gia cầm, vợ chồng Ông, Bà chấp hành quy định của Nhà nước tiêu hủy toàn bộ gia súc gia cầm để tránh lây lan dịch bệnh nhưng không được hỗ trợ nên nợ tiền mua thực phẩm gia súc, gia cầm và bị các chủ nợ khởi kiện. Theo một bản án và bốn quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân thị xã A thì vợ chồng Ông, Bà phải trả số tiền là 1.316.597.000đ và nộp tiền án phí 33.021.000đ. Vì không có khả năng trả nợ nên Chi cục thi hành án (THA) dân sự thị xã A đã kê biên tài sản của vợ chồng Ông, Bà gồm nhà ở, 200m^2 đất ở và 4.270m^2 đất vườn thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn H, xã N đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông, Bà. Trong số tài sản này thì vợ chồng Ông, Bà đã thế chấp nhà ở và 200m^2 đất ở tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Định để vay số tiền 288.000.000đ, vợ chồng Ông, Bà đã trả hiện còn nợ Quỹ đầu tư phát triển số tiền vay gốc là 195.678.320đ và tiền lãi. Vợ chồng Ông, Bà đồng ý giao nhà, đất cho Chi cục THA dân sự thị xã A để bán đấu giá thi hành án. Vào ngày 21.11.2011 Chi cục THA dân sự thị xã A mời vợ chồng Ông, Bà cùng với những người có liên quan đến giải thích về quyền tự thỏa thuận giá trị tài sản nên Ông, Bà cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thỏa thuận giá khởi điểm tài sản bán đấu giá là 800.000.000đ và cùng thống nhất để Chi cục THA dân sự thị xã A chọn tổ chức đấu giá. Lúc đó chấp hành viên ông Nguyễn Văn Ch cho Ông, Bà biết sẽ chọn Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) đấu giá tài sản N. Khi tổ chức phiên đấu giá tài sản lần đầu thì Chi cục THA dân sự thị xã A có giao cho vợ chồng Ông, Bà thông báo bán đấu giá. Trong thông báo này có nội dung: *"Công ty tổ chức bán đấu giá là công ty TNHH đấu giá tài sản N, địa điểm tổ chức đấu giá là tại UBND xã N, tài sản bán đấu giá là nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đất vườn của vợ chồng ông D, bà L, tài sản có giá khởi điểm là 800.000.000đ".* Vợ chồng Ông, Bà không nhận được bất kỳ thông báo nào về

việc đấu giá không thành từ Chi cục THA dân sự thị xã A hoặc Công ty TNHH đấu giá tài sản N và cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc định giá lại tài sản hoặc tài sản đã được giảm giá so với giá ban đầu (800.000.000đ) từ Chi cục THA dân sự thị xã A hoặc Công ty TNHH đấu giá tài sản N. Cho đến ngày 15.8.2014, Chi cục THA dân sự thị xã A mời vợ chồng Ông, Bà đến để thông báo là tài sản của vợ chồng Ông, Bà đã được ông Bùi Minh H đấu giá thành với số tiền là 323.418.l00đ. Lúc này vợ chồng Ông, Bà biết qua 10 lần đấu giá không thành và 10 lần chấp hành viên tự giảm giá đều không thông báo cho vợ chồng Ông, Bà biết. Sau đó vợ chồng Ông, Bà khiếu nại nhưng cũng không khắc phục được.

Nay vợ chồng Ông, Bà yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tại phiên đấu giá ngày 21.8.2013 do Công ty TNHH đấu giá tài sản N tổ chức để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Bị đơn Chi cục thi hành án dân sự thị xã A do ông Lê Thành L đại diện theo ủy quyền trình bày:* Căn cứ bản án số 86/DSST ngày 15.12.2008 và các Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 94/QĐST-DS ngày 26.12.2008; số 46/QĐST-DS ngày 28.4.2009, số 47/QĐST-DS ngày 28.4.2009; số 21/QĐST-DS ngày 10.3.2009 của Tòa án nhân dân thị xã A có hiệu lực pháp luật. Chi cục THA dân sự thị xã A đã ra các quyết định thi hành án, buộc vợ chồng ông D, bà L thi hành trả các khoản tiền cho những người có liên quan và nộp tiền án phí nhưng vợ chồng ông D, bà L không tự nguyện thi hành án nên Chi cục THA dân sự thị xã A đã ra quyết định kê biên tài sản của vợ chồng ông D, bà L để thi hành án gồm: Nhà ở có diện tích 61,65m^2 và quyền sử dụng đất 4.470m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 4.270m^2 đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn H, xã N đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112/UB ngày 06.6.2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/I5 ngày 14.6.2000 cho vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L. Vào ngày 21.11.2011 Chi cục THA dân sự thị xã A tổ chức cho những người được thi hành án, những người phải thi hành án và Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thỏa thuận giá trị tài sản là nhà, công trình phụ và quyền sử dụng đất ở 200m^2, đất vườn 4.270m^2, tổng giá trị tài sản là 800.000.000đ và giao quyền cho Chi cục THA dân sự thị xã A lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản. Chi cục THA dân sự thị xã A ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH đấu giá tài sản N. Sau đó Công ty TNHH đấu giá tài sản N có thông báo về thời gian địa điểm tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án của vợ chồng bà L, ông D bằng hình thức đăng báo, thông báo trên đài phát thanh và tiến hành niêm yết tại thôn, xã nơi có tài sản đấu giá và niêm yết tại Chi cục THA dân sự thị xã A. Sau mỗi lần tổ chức phiên bán đấu giá tài sản không thành (do không có người đăng ký) thì Công ty TNHH đấu giá tài sản N có thông báo cho Chi cục THA dân sự TX A bằng văn bản. Qua 10 lần bán đấu giá tài sản không

thành thì Chi cục THA dân sự thị xã A có gửi thông báo cho vợ chồng bà L, ông D và những người người liên quan đến thi hành án biết nhưng họ có nhận không thì Chi cục THA dân sự thị xã A không biết. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Công ty TNHH đấu giá tài sản N thông báo thì không có đơn yêu cầu định giá lại tài sản của vợ chồng bà L, ông D và những người người liên quan nên chấp hành viên đã tiến hành giảm giá (10 lần), mỗi lần giảm giá không quá 10%. Lần giảm giá cuối cùng (lần 10) thì giá khởi điểm của tài sản thi hành án là 318.418.100đ. Tại phiên đấu giá cuối cùng, ông Bùi Minh H là người đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Chi cục THA thị xã A ủy quyền cho Công ty TNHH đấu giá tài sản N trực tiếp ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá với ông H tại Văn phòng công chứng A. Số tiền chi phí đấu giá trả cho Công ty TNHH đấu giá tài sản N là 19.081.271đ. Tài sản đấu giá thành đến nay vẫn chưa giao cho ông H vì có sự khiếu nại kéo dài của vợ chồng ông D. Sau khi ông H nộp đủ số tiền 323.418.l00đ thì Công ty TNHH đấu giá tài sản N trừ số tiền chi phí đấu giá là 19.081.271đ, số tiền còn lại đã chuyển cho Chi cục THA dân sự thị xã A. Chi cục THA dân sự thị xã A không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 và không hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 22.8.2013. Trong trường hợp nếu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 22.8.2013 thì Chi cục THA dân sự thị xã A sẽ hoàn trả cho ông H số tiền 323.418.l00đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật và yêu cầu Công ty TNHH đấu giá tài sản N hoàn trả cho Chi cục THA dân sự thị xã A số tiền 19.081.271đ là chi phí bán đấu giá tài sản mà Chi cục THA dân sự thị xã A đã thanh toán cho Công ty TNHH đấu giá tài sản N sau khi đấu giá thành.

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

1. Ông Bùi Minh H trình bày: Ông biết Công ty TNHH đấu giá tài sản N tổ chức phiên đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 tại UBND xã N gồm nhà ở có diện tích 61,65m^2 và quyền sử dụng đất 4.470m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 4.270m^2 đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn H, xã N của vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L nên đăng ký tham gia. Trong phiên đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 tổ chức tại UBND xã N có 2 người tham gia đấu giá gồm Ông và ông Trần Minh H1. Giá khởi điểm của tài sản là 318.418.100đ, kết quả Ông đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Sau khi đấu giá thành thì giữa Ông và Công ty TNHH đấu giá tài sản N có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại Văn phòng công chứng A và Ông đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá. Trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có ghi rõ thời hạn giao tài sản cho Ông là 30 ngày do Chi cục thi hành án dân sự thị xã A giao nhưng sau đó thì không giao tài sản. Ông nhiều lần đến hỏi thì được biết vợ chồng bà L, ông D khiếu nại nên chưa giao tài sản cho Ông. Vụ việc kéo dài cho đến nay Ông đi lại rất nhiều lần mà Ông vẫn chưa nhận được tài sản mua từ tổ chức bán đấu giá tài sản. Nay Ông thống nhất hủy kết quả bán đấu giá tài

sản ngày 21.8.2013 và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 182/2013/HĐMB-BĐS ngày 22.8.2013 giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản N và Ông được lập tại Văn phòng công chứng A. Ông mua tài sản bán đấu giá đúng quy định của pháp luật nhưng đã 05 năm mà Ông vẫn chưa nhận được tài sản. Vì vậy, Ông yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã A hoàn trả cho Ông số tiền đã nộp mua tài sản đấu giá là 323.418.100đ và tiền lãi theo mức lãi suất 12%/năm từ ngày Ông nộp tiền cho Công ty TNHH đấu giá tài sản N là ngày 22.8.2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm và bồi thường cho ông khoản tiền mất thu nhập mà Ông phải đi lại trong 4 năm, mỗi năm 20 ngày với thu nhập 250.000đ/ngày, tổng số tiền 20.000.000đ. Tại phiên tòa, Ông yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

2. Công ty TNHH đấu giá tài sản N do ông Nguyễn Quốc Th đại diện theo pháp luật trình bày: Vào ngày 30.11.2011, Chi cục THA dân sự thị xã A ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH đấu giá tài sản N (gọi tắt là Công ty N) để thực hiện bán đấu giá tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 của vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L tọa lạc tại thôn H, xã N, có giá khởi điểm ban đầu là 800.000.000đ. Quá trình tiến hành thủ tục đấu giá Công ty N có niêm yết thông báo đấu giá tài sản tại UBND xã N và trên phương tiện thông tin đại chúng. Sau 10 lần đấu giá không thành do không có người tham gia, Công ty N đã gửi thông báo cho Chi cục THA dân sự thị xã A về việc đấu giá không thành và tiến hành gửi bảo đảm thông báo cho vợ chồng bà L, ông D, có lúc vợ chồng bà L, ông D nhận, có lúc bưu điện hoàn trả. Khi Công ty N thông báo đấu giá tài sản không thành, Chi cục THA dân sự thị xã A đã ban hành 10 quyết định giảm giá và hai bên tiến hành ký tiếp phụ lục hợp đồng, tiến hành tổ chức việc bán đấu giá tài sản. Việc Chi cục THA dân sự thị xã A giảm giá như thế nào, có theo yêu cầu của đương sự không thì Ông không rõ. Trong phiên đấu giá ngày 21.8.2013 có hai người tham gia đấu giá là ông Bùi Minh H và ông Trần Minh H1. Giá khởi điểm là 318.418.l00đ, người đấu giá thành là ông Bùi Minh H với số tiền 323.418.100đ. Sau khi đấu giá thành thì giữa Công ty N và ông H có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại Văn phòng công chứng A. Toàn bộ số tiền 323.418.100đ ông H đã nộp cho Công ty N, sau khi trừ chi phí đấu giá là 19.081.271đ thì Công ty N đã chuyển toàn bộ số tiền còn lại cho Chi cục THA dân sự thị xã A. Công ty N đã thực hiện việc tổ chức bán đấu giá đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý hủy kết quả đấu giá tài sản trong phiên đấu giá ngày 21.8.2013 và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 22.8.2013. Trong trường hợp nếu Tòa hủy kết quả bán đấu giá tài sản thì số tiền chi phí đấu giá 19.081.271đ, Công ty N yêu cầu Chi cục THA dân sự thị xã A phải chịu chi phí phát sinh (thủ tục niêm yết trên đài) là 12.480.000đ, số tiền chi phí đấu giá thành còn lại là 6.601.271đ Công ty N sẽ hoàn trả cho Chi cục THA dân sự thị xã A.

3. Quỹ đầu tư phát triển Bình Định do ông Lê Trung H2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 20/8/2001, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định cho vợ chồng bà L, ông D vay số tiền 288.000.000đ theo dự án trang trại chăn nuôi bò sữa có thế chấp nhà ở và 200m^2 đất ở tọa lạc tại Thôn H, xã N, thị xã A của vợ chồng bà L, ông D theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 026/CNSH do UBND huyện A cấp ngày 09/5/2000. Tính đến năm 2013 vợ chồng bà L, ông D còn nợ tiền gốc là 193.678.320đ và tiền lãi. Trên cơ sở văn bản của Chi cục thi hành án thị xã A, UBND tỉnh Bình Định đồng ý về việc phát mãi tài sản thế chấp của vợ chồng ông D, bà L để thu hồi nợ vay của Quỹ đầu tư phát triển Bình Định. Ngày 21/11/2011, tại Chi cục THA dân sự thị xã A, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định có tham gia thỏa thuận giá khởi điểm đối với tài sản của vợ chồng bà L, ông D cùng với sự có mặt của những người có quyền lợi liên quan và vợ chồng bà L, ông D xác định giá tài sản để bán đấu giá đối với nhà đất là 800.000.000đ. Tuy nhiên, sau đó Chi cục THA dân sự thị xã A cũng không thông báo tổ chức nào đứng ra bán đấu giá tài sản và trong quá trình tiến hành bán đấu giá tài sản không thành do không có người đăng ký, Chi cục THA dân sự thị xã A và tổ chức bán đấu giá tài sản không thông báo cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Định biết, cũng không hỏi ý kiến về việc xác định lại giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá thi hành án. Quỹ đầu tư phát triển Bình Định cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc giảm giá tài sản bán đấu giá cho đến ngày 06/9/2013 Quỹ đầu tư phát triển Bình Định mới biết được tài sản thế chấp của vợ chồng bà L, ông D được bán đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Nay Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn hủy kết quả bán đấu giá tài sản trên.

4. Văn phòng công chứng A do ông Trần Minh Thiện đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 22.8.2013, Văn phòng công chứng A có công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản N và ông Bùi Minh H về tài sản đấu giá thành là nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn H, xã N theo đúng quy định của pháp luật.

5. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, bà Võ Thị P không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L.

6. Bà Võ Bích O, bà Trần Thị Ph, ông Ngô Thanh Ph1 thống nhất trình bày: Theo bản án số 21/2009/QĐST-DS ngày 10.3.2009; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2009/QĐST-DS ngày 28.4.2009; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 46/2009/QĐST-DS ngày 28.4.2009 của Tòa án nhân dân thị xã A, các Ông, Bà có đơn yêu cầu thi hành án yêu cầu vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L thi hành trả tiền cho các Ông, Bà. Chi cục THA dân sự thị xã A ra quyết định thi hành án nhưng vợ chồng bà L, ông D không

thi hành nên Chi cục THA dân sự thị xã A đã tiến hành kê biên tài sản của vợ chồng bà L, ông D gồm nhà, đất ở và đất vườn tại thôn H, xã N để thi hành. Ngày 21.11.2011, tại Chi cục THA dân sự thị xã A, các bên cùng thỏa thuận giá khởi điểm của tài sản vợ chồng bà L, ông D gồm nhà, đất ở và đất vườn là 800.000.000đ. Sau đó việc tiến hành bán đấu giá tài sản như thế nào các Ông, Bà không biết. Sau lần thỏa thuận giá khởi điểm tại Chi cục THA dân sự thị xã A thì không có lần nào Chi cục THA dân sự thị xã A thông báo cho các Ông, Bà biết về việc đấu giá tài sản không thành, không yêu cầu các Ông, Bà xác định lại giá khởi điểm của tài sản thi hành án và cũng không thông báo cho các Ông, Bà biết việc giảm giá tài sản bán đấu giá. Nay các Ông, Bà thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn hủy kết quả bán đấu giá tài sản trên.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L;

Hủy kết quả phiên bán đấu giá tài sản do Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá tài sản N thực hiện ngày 21/8/2013 tại UBND xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đối với các loại tài sản nhà ở có diện tích 61,65m^2 và quyền sử dụng đất 4.470m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 4.270m^2 đất vườn), thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn H, xã N đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 112/UB ngày 06/6/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/I5 ngày 14/6/2000 cho vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L;

Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 182/2013/HĐMB-BĐG ngày 22/8/2013 giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản N với ông Bùi Minh H do Văn phòng Công chứng A công chứng số 00842, quyển số 04/2013/TP/VPCC-SCC/HĐGD;

Buộc Chi cục thi hành án dân sự thị xã A hoàn trả cho ông Bùi Minh Hoàng số tiền 323.418.100 đồng, tiền lãi 159.822.444 đồng và bồi thường cho ông H số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng 503.240.544 đồng; Buộc Công ty TNHH đấu giá tài sản N hoàn trả tiền chi phí đấu giá thành cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã A số tiền 6.601.771đ;

Án phí dân sự sơ thẩm: Chi cục thi hành án dân sự thị xã A phải chịu 24.953.617 đồng; Công ty TNHH đấu giá tài sản N phải chịu 330.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/12/2018, Chi cục thi hành án dân sự thị xã A có đơn kháng cáo yêu cầu giữ nguyên kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/8/2013 của Công ty TNHH N. Nếu Tòa án vẫn tuyên hủy kết quả bán đấu giá thì đề nghị xem xét

tính lại mức bồi thường và thời gian tính lãi, mức lãi suất theo quy định. Xem xét miễn tiền án phí xét xử sơ thẩm và phúc thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2019/DS-PT ngày 03/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định: *Chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thị xã A và đình chỉ giải quyết vụ án.*

Ngày 30/7/2019, ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng L có đơn gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 104/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 29/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L là người phải thi hành án khởi kiện ra Toà án nhân dân thị xã A yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là nhà, đất của vợ chồng Ông, Bà do Công ty TNHH đấu giá tài sản N thực hiện ngày 21/8/2013 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 182/2013/HĐMB-BĐG giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản N với ông Bùi Minh H do Văn phòng Công chứng A công chứng số 00842, quyển số 04/2013/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2013 với lý do: Chi cục thi hành án dân sự thị xã A tự ý giảm giá khởi điểm mà không thông báo cho vợ chồng Ông, Bà biết. Bị đơn là Chi cục thi hành án dân sự thị xã A khai rằng việc bán đấu giá tài sản là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật vợ chồng ông D, bà L là người phải thi hành án không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014 quy định: *"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".* Việc xác định quyền khởi kiện đối với tranh chấp này đã được giải thích rõ tại khoản 5 mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng

hành chính. Như vậy, Luật thi hành án dân sự không quy định người phải thi hành án có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản. Do vậy, người phải thi hành án (ông D, bà L) nếu không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản thì cũng không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp này. Tuy nhiên, ông D, bà L có quyền khiếu nại về thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 140 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thị xã A và đình chỉ giải quyết vụ án là đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm nói trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 104/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 29/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về *"Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá",* giữa nguyên đơn là ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L với bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

***Nơi nhận*:**
- Vụ GĐKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Chi cục THA dân sự huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thanh Liêm