

Bản án số: 72/2025/DS-ST

Ngày: 27 - 3 - 2025

V/v tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Xuân Khanh

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương** tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số D, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là Chấp hành viên - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An. SĐT 0989.370.425, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

2. **Bị đơn:** Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; địa chỉ: Số D, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giải thể ngày 01/02/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng A Tháp A - Trung tâm Hành chính tỉnh B thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bị đơn: Bà Nguyễn Anh H, địa chỉ: Tầng A T - Trung tâm Hành chính tỉnh B thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bị đơn (chức vụ Giám đốc), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thiện H1, sinh năm 1978; địa chỉ: MPN A Đường T, Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, SĐT 0986.140.259, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A, Khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982 địa chỉ: Thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Số E đường N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà M (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2024), SĐT: 0912.644.279, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An có ban hành quyết định thi hành án và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành 05 bản án, quyết định của Tòa án, theo đó người phải thi hành án đều là bà Nguyễn Thị M, địa chỉ: A khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, gồm:

- Bản án số 15/HSST ngày 18/01/2007 của TAND Thuận An và Quyết định thi hành án số 1123/QĐ-THA ngày 22/8/2007. Tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị M phải nộp: 50.000đ tiền án phí HSST và 530.778.960đ tiền tròn thuế, được khấu trừ số tiền 20.000.000đ đã nộp ngày 17/01/2007 tại cơ quan THADS. Tiếp tục duy trì lệnh kê biên số: 01/LKB ngày 19/5/2006 của Công an huyện T đối với căn nhà số A, ấp A, xã A, huyện T (nay là thành phố T), Bình Dương gắn liền QSDĐ số 050049/CNSH-UB ngày 29/01/2003 của UBND huyện T để đảm bảo việc thi hành án.

- Quyết định số 23/2007/QĐST-DS ngày 08/02/2007 của TAND Thuận An và Quyết định thi hành án số 804/QĐ-THA ngày 01/6/2007. Tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Á C số tiền 60.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

- Quyết định số 21/2007/QĐST-DS ngày 07/02/2007 của TAND Thuận An và Quyết định thi hành án số 875/QĐ-THA ngày 18/6/2007. Tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn T số tiền 60.000.000đ .

- Bản án số 18/DSST ngày 04/6/2008 của TAND Thuận An và Quyết định thi hành án số 1216/QĐ-THA ngày 31.7.2008. Tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 100.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

- Bản án số 75/DSST ngày 21/11/2012 của TAND Thuận An; Bản án số 118/2013/DSPT ngày 28/05/2013 của TAND tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án số 1576/QĐ-THA ngày 03/6/2013. Tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Ngọc H2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Nam H3 số tiền 1.455.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án do bà Nguyễn Thị M không tự nguyện thi hành án, trên cơ sở lệnh kê biên của cơ quan công an nêu tại Bản án số 15/HSST ngày 18/01/2007, ngày 24/7/2007, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 25/QĐKB-THA ngày 24/7/2007 về việc cưỡng chế kê biên tài sản của bà M để đảm bảo việc thi hành án. Cùng ngày, Chấp hành viên đã tiến hành thực hiện việc kê biên tài sản của bà Nguyễn Thị M gồm:

+ 01 căn nhà cấp 3 (01 trệt, 02 lầu) diện tích xây dựng tầng trệt 109,5m², diện tích lầu 1 là 109,5m², lầu 2 là 31,5m² trên khuôn viên đất diện tích 269,5m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01434/AP ngày 21/10/2002 của hộ bà Nguyễn Thị M, tọa lạc tại số A ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương).

+ Toàn bộ diện tích đất 269,5m².

Sau khi kê biên, Chấp hành viên đã thực hiện các thủ tục cho đương sự thỏa thuận giá, thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá và đã yêu cầu Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định. Cụ thể:

- Trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 113TS/2011/CT.EAAC, ngày 31/5/2011 của Công ty cổ phần T4 xác định tổng giá trị tài sản kê biên là 2.318.194.000 đồng (hai tỷ, ba trăm mười tám triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- Ngày 16/6/2011, Chi cục trưởng ban hành Công văn số 350/THA về việc ủy quyền bán đấu giá tài sản. Đến ngày 20/6/2011, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số F với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B.

- Ngày 21/6/2011, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B ban hành thông báo bán đấu giá tài sản số 60/TB-TTĐVBĐGTS (lần 1).

- Sau nhiều lần giảm giá tài sản, đến ngày 01/4/2012, trước sự chứng kiến của Chấp hành viên, đại diện VKSND tỉnh Bình Dương, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B đã bán đấu giá thành tài sản trong trường hợp chỉ có 01 người tham gia đấu giá là ông Nguyễn Thiện H1 với giá bán tài sản: 1.888.200.000 đồng và cùng ngày Trung tâm đã ký hợp đồng mua bán tài sản số 71 với người mua trúng đấu giá có chứng nhận của Công chứng viên Phòng C2 tỉnh Bình Dương.

- Ngày 15/5/2012, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B gửi Công văn số 223/TTĐVBĐGTS đến Chi cục đề nghị xác định thời gian giao tài sản do người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua trúng đấu giá.

- Ngày 18/5/2012, Chi cục ban hành Công văn số 216/THA đề nghị Trung tâm chuyển số tiền thu được vào Ngân hàng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân vì Chi cục đang xem xét giải quyết đơn khiếu nại của bà M.

- Biên bản ngày 06/8/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B ghi nhận ý kiến của ông Ngân Văn D (đại diện theo ủy quyền của người mua trúng đấu giá) như sau: *“Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Tôi yêu cầu T và Chi cục phải thực hiện việc giao tài sản cho tôi chậm nhất là 40 ngày kể từ ngày 02/8/2012; Nếu quá thời hạn nêu trên mà Trung Tâm và Chi cục T chưa giao được tài sản cho Tôi thì yêu cầu Trung Tâm và Chi cục tiến hành hủy kết quả đấu giá và*

hoàn trả lại cho tôi toàn bộ số tiền mà T1 đã nộp tại Trung tâm cộng với tiền lãi phát sinh và bồi thường thiệt hại cho Tôi thêm 20% trên tổng số tiền mà Tôi đã nộp chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày hủy kết quả đấu giá”. Gửi kèm công văn là biên bản làm việc ngày 06/8/2012 của Trung tâm với người mua được tài sản bán đấu giá nhưng chưa được Chấp hành viên đánh bút lục lưu hồ sơ theo quy định.

- Ngày 25/01/2013, Chi cục T ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHA về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà M, theo đó chấp nhận 01 phần đơn khiếu nại của bà M cho rằng Chấp hành viên Lê Thế A chậm trễ trong việc thông báo bán đấu giá; không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả đấu giá và ngăn chặn việc giao tài sản của bà M.

- Ngày 24/5/2013, Cục T5 tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 09/QĐ-CTHADS ngày 24/5/2013 của Cục THADS tỉnh, theo đó vẫn giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục.

Sau đó, bà Nguyễn Thị M gửi đơn yêu cầu hủy kết quả đấu giá đến TAND TP Thủ Dầu Một, tuy nhiên TAND TP Thủ Dầu Một đã ban hành Thông báo số 02/TB-TA ngày 18/11/2013 về việc trả lại đơn khởi kiện cho bà M, lý do bà M không xác định lại yêu cầu khởi kiện và cung cấp các bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án cũng như chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện.

- Ngày 03/4/2014, Chấp hành viên làm việc với ông Ngân Văn D, tại biên bản làm việc ông D cho biết: *“trước đây con tôi tên Nguyễn Thiện H1 có mua trúng đấu giá nhà và đất của bà Nguyễn Thị M do Trung tâm bán đấu giá tổ chức bán và con Tôi đã nộp đủ số tiền mua trúng đấu giá. Tuy nhiên do thời gian chờ quá lâu vẫn chưa được nhận tài sản nên vào tháng 10/2012 con ông đã đề nghị Trung tâm trả lại số tiền mua tài sản và đã được nhận lại tiền mua tài sản nộp trước đây, tuy nhiên vẫn còn 60 triệu đồng con Tôi vẫn chưa được nhận lại. Tại buổi làm việc ông D yêu cầu Trung tâm và chi cục xác định giá trị bồi thường trong thời gian không giao tài sản kể từ thời điểm con ông đã nộp tiền mua trúng đấu giá”.*

- Ngày 07/7/2014, Chấp hành viên xác minh tại Trung tâm bán đấu giá, được ông Nguyễn Tấn T2- Giám đốc Trung tâm cho biết: Ngày 28/9/2013, Trung tâm đã chi trả toàn bộ số tiền cho đại diện người mua trúng đấu giá là ông N1 Văn Dậu bao gồm: 1.888.200.000đ tiền ông D đã nộp và 14.398.258đ tiền lãi phát sinh từ tiền gửi tiết kiệm. Hiện Trung tâm không còn giữ khoản tiền nào của người mua trúng đấu giá đã nộp. Đại diện Trung tâm cung cấp thêm, trước khi Trung tâm trả tiền cho người mua trúng đấu giá, ngày 20/8/2012 Trung tâm đã ban hành Công văn số 420/TTDVBDGTS gửi Chi cục T yêu cầu xác định thời gian giao tài sản và ý kiến đề nghị của người mua trúng đấu giá trong trường hợp không giao được tài sản. Do không có ý kiến phản hồi của Chi cục nên Trung tâm phải chi trả tiền cho người mua trúng đấu giá để hạn chế khả năng khiếu kiện, bồi thường cho người mua trúng đấu giá. Trung tâm đề nghị Chi cục cho biết có tiếp tục tiến hành giao tài sản cho người mua trúng đấu giá hay không để Trung tâm mời bên mua trúng đấu giá lên làm việc nộp tiền xử lý dứt điểm. Tại buổi làm việc Trung tâm cung cấp biên bản làm việc ngày 13/9/2012 của Trung tâm có sự tham gia của Chi cục trưởng Lý Khắc C1 và đại diện theo ủy quyền của người mua trúng đấu giá và biên

bản làm việc ngày 28/9/2012 của Trung tâm với người mua trúng đấu giá; bản photo phiếu chi ngày 28/9/2012, số tiền 14.398.258đ cho người nhận tiền tên Ngân Văn D; ủy nhiệm chi ngày 28/9/2012 cho người nhận tên Nguyễn Thị Minh N2, số tiền 1.888.200.000đ.

- Ngày 25/9/2014, Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án với ông Ngân Văn D - đại diện theo ủy quyền của người mua trúng đấu giá, theo đó Chấp hành viên thông báo cho ông D biết kết quả xác minh tại Trung tâm vào ngày 07/7/2014 được Trung tâm thông báo đã chi trả cho ông toàn bộ số tiền đã nộp 1.888.200.000đ và tiền lãi phát sinh 14.398.258đ. Tại buổi làm việc ông D cho biết không đồng ý mua tài sản nữa vì sau khi nhận lại số tiền từ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá, ông đã dùng số tiền trên vào việc khác nên không còn tiền để mua tài sản. Do đó ông khẳng định sẽ không mua tài sản của bà M. Tuy nhiên ông D đề nghị cơ quan THADS và Trung tâm xem xét bồi thường cho ông chi phí đi lại và những tổn thất do con ông đầu tư vào mua tài sản mà không được giao theo quy định.

Tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2019 tại Trung tâm có mặt của Chấp hành viên Chi cục nêu ý kiến: “*Đề nghị Trung tâm hủy kết quả bán đấu giá theo biên bản đấu giá tài sản ngày 11/4/2012 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 71 ngày 11/4/2012 giữa Giám đốc Trung tâm và người mua tài sản là ông Nguyễn Thiện HI với lý do người mua trúng đấu giá đã nhận lại tiền, không chờ giao tài sản. Ý kiến Trung tâm: thống nhất với ý kiến của Chi cục T. Trung tâm sẽ thông báo cho người mua trúng đấu giá về nội dung buổi làm việc trên. Khi có kết quả Trung tâm thông báo cụ thể cho các bên biết*”.

Tại Biên bản làm việc ngày 04/9/2019, tại Trung tâm có mặt của Chấp hành viên Nguyễn Từ Quyết T3 và bà Nguyễn Thị M - người phải thi hành án, thể hiện: các bên thống nhất đề nghị Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tiến hành nộp đơn yêu cầu Tòa án hủy kết quả đấu giá tài sản vụ việc trên theo quy định. Khi có kết quả Trung tâm sẽ thông báo cụ thể cho các bên được biết.

Tại Công văn số 21/TTDVĐGTS ngày 21/01/2021, Trung tâm D cho biết: Trung tâm đã chi tiền mặt số tiền lãi phát sinh từ số tiền của người mua trúng đấu giá đã nộp 14.398.258đ cho ông Ngân Văn D – đại diện theo ủy quyền của người mua trúng đấu giá (phiếu chi ngày 28/9/2012); Đối với số tiền 1.888.200.000đ do ông Ngân Văn D đã đề nghị bằng miệng là Trung tâm chuyển trả lại số tiền trên vào tài khoản số 0670674884800098 của bà Nguyễn Thị Minh N2 tại Ngân hàng Đ- chi nhánh huyện T, tỉnh Hải Dương (theo Ủy nhiệm chi ngày 28/9/2012). Việc chi trả toàn bộ số tiền trên đảm bảo tính khách quan và cho đến thời điểm này Trung tâm hoàn toàn không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo gì đối với việc chi trả số tiền trên, vì vậy Trung tâm thông báo cho Chi cục biết để xử lý theo quy định.

Nhận thấy tài sản mặc dù đã bán đấu giá thành, tuy nhiên chưa thể bàn giao cho người mua trúng đấu giá với lý do: người phải thi hành án có đơn khiếu nại quá trình tổ chức thi hành án của Chấp hành viên; nhìn nhận thực tế việc ban hành quyết định thi hành án và tổ chức thi hành án của các Chấp hành viên trước đây cũng có rất nhiều thiếu sót thể hiện như: lệnh kê biên và biên bản kê biên chỉ thể

hiện việc kê biên căn nhà số A, ấp A, xã A, T của bà M có diện tích 269,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 050049/CNSH-UB do U cấp ngày 29/01/2003. Tuy nhiên theo Bản án số 15/HSST ngày 18/01/2007 của TAND Thuận An và Quyết định thi hành án số 1123/THA ngày 22/8/2007 của Chi cục trưởng lại thể hiện nội dung: Tiếp tục duy trì lệnh kê biên số 01/KLB ngày 19/5/2006 của C đối với căn nhà 187/1, ấp A, xã A, T, Bình Dương gắn liền với QSDĐ số 050049/CNSH-UB do U cấp ngày 29/01/2003 để đảm bảo việc thi hành án là chưa đảm bảo ghi đúng như lệnh kê biên nêu trên, bởi lệnh kê biên chỉ thể hiện việc kê biên căn nhà có diện tích 269,5m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 050049/CNSH-UB, không có gắn liền QSDĐ và cũng không có giấy chứng nhận QSDĐ nào có số 050049/CNSH-UB nhưng Chấp hành viên không tham mưu Chi cục trưởng ký văn bản đề nghị Tòa án giải thích làm cơ sở để tổ chức thi hành án cho đúng. Giấy chứng nhận QSDĐ là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M, tuy nhiên Chấp hành viên chưa yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký; chưa xác minh tại thời điểm cấp cho hộ gồm những ai, nguồn gốc tài sản để có cơ sở thực hiện theo quy định tại Điều 74 luật Thi hành án dân sự. Bên cạnh đó khoản 1 và 3 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự quy định về Kê biên quyền sử dụng đất: *“1. Khi kê biên quyền sử dụng đất, Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất phải nộp các giấy tờ đó cho cơ quan thi hành án dân sự; 3. Việc kê biên quyền sử dụng đất phải lập biên bản ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất được kê biên, có chữ ký của những người tham gia kê biên”*....và còn nhiều quy định khác, Chấp hành viên chưa áp dụng để thực hiện.

Bên cạnh đó, người mua trúng đấu giá đã nhận lại toàn bộ số tiền mua trúng đấu giá và thống nhất đề nghị hủy kết quả bán đấu giá, tuy nhiên do có yêu cầu được bồi thường khoản tiền chi phí đi lại và do Chi cục THADS không liên lạc được với người mua trúng đấu giá nên không thể thực hiện việc thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016 Do đó, Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 71 ngày 11/4/2012 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B và ông Nguyễn Thiện H1 do Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 2313 ngày 11/4/2012.

- Tại Công văn số 282 đề ngày 07/02/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 20/01/2025, Sở Tư pháp nhận được Giấy triệu tập số 36/GTT-TA ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Theo đó, mời người đại diện hợp pháp của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trong vụ án "Tranh chấp về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản" với nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc B – chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (Chi cục) và bị đơn Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (Trung tâm).

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 11/4/2012 (Hợp đồng số 71)

giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T (Chi cục) và Trung tâm. Căn cứ quy định pháp luật và hồ sơ đấu giá được lưu trữ, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

- Trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản và căn cứ hủy kết quả bán đấu giá:

Đấu giá viên đã thực hiện quy trình cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật. Theo Biên bản bán đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá thì ngày 11/4/2012, Trung tâm đã tổ chức cuộc bán đấu giá là phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương của hộ bà Nguyễn Thị M bị đưa ra bán đấu giá để đảm bảo thi hành án. Và ông Nguyễn Thiện H1 là người trúng đấu giá của cuộc bán đấu giá này với số tiền là 1.888.200.000 đồng. Sau khi có kết quả đấu giá, các bên tham gia đã tiến hành giao kết Hợp đồng số 71 ngày 11/4/2012 và giữa Trung tâm, Chi cục và ông H1 và được công chứng viên Phòng C2 chứng nhận.

Điều 13 của Hợp đồng số 71 có nội dung: "thời hạn giao tài sản là 45 ngày làm việc theo qui định của Nhà nước kể từ ngày ông Nguyễn Thiện H1 nộp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của Trung tâm.". Ngày 14/5/2012, ông H1 đã nộp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của Trung tâm. Ngày 15/5/2012, Trung tâm đã ban hành Công văn số 223/TTDVBDGTS gửi Chi cục đề nghị xác định thời gian giao tài sản do người mua trúng đấu đã nộp đủ tiền mua trúng đấu giá. Chi cục đã ban hành Công văn số 216/THA ngày 18/5/2012 phúc đáp Công văn số 223/TTDVBDGTS có nội dung: "Chi cục thi hành án dân sự thị xã T đang xem xét đơn khiếu nại của bà M và tổ chức đối thoại để tiến hành giải quyết. Do vậy, nay Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận An thông báo đến quý cơ quan là tạm ngưng việc thu tiền và giao tài sản đối với người mua trúng đấu giá tài sản để giải quyết khiếu nại theo luật định. Đơn vị chúng tôi sẽ thông báo kết quả cũng như hướng phối hợp giải quyết tiếp theo đến quý cơ quan sau khi giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị M".

Ngày 02/8/2012, Chi cục tiếp tục ban hành Thông báo số 352/THA về tạm dừng việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo thông báo số 320/TB-THA ngày 19/7/2012 của Chấp hành viên để giải quyết khiếu nại có nội dung: "khiếu nại Chấp hành viên Lê Thế A thiêu trách nhiệm và chậm trễ việc đưa thông báo bán đấu giá tài sản số 57/TB-TTVDVGTS ngày 29/02/2012... Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận An thông báo tạm dừng việc tổ chức thi hành án giao tài sản vào ngày 07/8/2012...".

Ngày 20/8/2012, Trung tâm tiếp tục ban hành Công văn số 420/TTDVBDGTS gửi Chi cục đề tiếp tục đề nghị xác định thời gian giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Do Trung tâm phải tiếp tục chờ đợi Chi cục tổ chức lại việc thi hành án giao tài sản của bà M sau khi giải quyết khiếu nại nên vẫn chưa thể tiến hành giao tài sản cho ông H1 theo thời hạn được xác định trong Hợp đồng số 71. Vì vậy, Trung tâm đã mời ông H1 đến làm việc theo các Biên bản làm việc về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá vụ bà Nguyễn Thị M được lập vào các ngày 06/8/2012; 13/9/2012; 28/9/2012. Theo đó, Biên bản làm việc lập ngày 28/9/2012, ông D - là người đại diện của ông H1 có ý kiến về việc nhận lại tiền đầu

giá và nhằm đảm bảo quyền lợi các bên, tránh khiếu nại nên vào ngày 28/9/2012, Trung tâm đã tiến hành chỉ tiền đấu giá và lãi phát sinh từ số tiền của người trúng đấu giá đã nộp mua tài sản là 1.888.200.000 đồng và 14.398.258 đồng theo yêu cầu của ông D.

Như vậy, Trung tâm đã chỉ toàn bộ số tiền trúng đấu giá, lãi phát sinh và trong đơn khởi kiện đã xác định: "Ngày 25/9/2014, Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án với ông Ngân Văn D1 – đại diện theo ủy quyền của người mua trúng đấu giá, theo đó Chấp hành viên thông báo cho ông D1 biết kết quả xác minh tại Trung tâm vào ngày 07/7/2014 được Trung tâm thông báo đã chỉ trả cho ông toàn bộ số tiền đã nộp 1.888.200.000đ và tiền lãi phát sinh 14.398.25844. Tại buổi làm việc ông D2 cho biết không đồng ý mua tài sản nữa vì sau khi nhận lại số tiền từ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá, ông đã dùng số tiền trên vào việc khác nên không còn tiền để mua tài sản nữa. Do đó ông khẳng định sẽ không mua tài sản của bà M". Có thể thấy, việc không thể giao tài sản theo hợp đồng số 71 xuất phát từ lý do có sự khiếu nại từ bà Nguyễn Thị M và do phải chờ đợi quá lâu nên ông D1 đã không còn ý định tiếp tục mua tài sản bán đấu giá nêu trên.

- Về trình tự, thủ tục thực hiện hủy Hợp đồng số 71 ngày 11/4/2012:

Điều a khoản 1 Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản quy định về hủy kết quả bán đấu giá tài sản: "Do thỏa 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 thỏa thuận của người phải thi hành án."

Khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng 2006 quy định: "Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng."

Đối chiếu quy định nêu trên, nhận thấy: Tài liệu trong hồ sơ chỉ thể hiện thông qua các biên bản được lập giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá với ông H1, giữa Trung tâm với Chi cục thể hiện ý kiến thống nhất hủy Hợp đồng số 71. Tuy nhiên, đó là ý kiến riêng lẻ giữa các bên (thể hiện thông qua các biên bản đã được lập có trong hồ sơ), chưa có tài liệu thể hiện được sự thống nhất về việc hủy Hợp đồng số 71 của ba bên theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, theo đơn trình bày của đấu giá viên thực hiện đấu giá cung cấp: lần cuối cùng người mua trúng đấu giá ông Nguyễn Thiện H1 đến Trung tâm làm việc là vào ngày 28/9/2012. Sau đó, Trung tâm đã nhiều lần liên hệ mời ông H1 đến làm việc để tiến hành xử lý hủy Hợp đồng số 71 theo quy định nhưng ông H1 đều không đến làm việc (Thư mời vào các ngày 09/5/2019, 17/5/2019, 01/7/2019).

Căn cứ khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự 2008, bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng số 71 ngày 11/4/2012 giữa Chi cục Thi hành 1AP án dân sự thị xã (nay là thành phố) T và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ các quy định nêu trên, Sở Tư pháp đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

- *Tại Bản tự khai ngày ngày 20/01/2025, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N trình bày:*

Theo các Quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thì bà M có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho các đương sự có liên quan. Trong quá trình thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An kê biên tài sản và tổ chức bán đấu giá tài sản của bà M để thi hành án là quyền sử dụng đất của bà M. Bị đơn đã tổ chức đấu giá bán tài sản của M cho người mua tài sản là ông Nguyễn Thiện H1 theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 11/4/2012 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 11/4/2012.

Tuy nhiên, do bà M không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản nêu trên nên sau đó bà M có đơn khiếu nại việc bán đấu giá vào ngày 01/08/2012. Đồng thời ông H1 cũng đồng ý hủy kết bán đấu giá tài sản theo Biên bản giải quyết thi hành án ngày 30/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An.

Căn cứ biên bản giải quyết thi hành án dân sự nêu trên, bị đơn đã chỉ trả lại tiền mua tài sản cho ông H1 theo Ủy nhiệm chỉ số 26/2012 ngày 28/09/2012.

Tuy nhiên, về việc chỉ trả lại tiền mua tài sản cho ông H1 nêu trên của bị đơn thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An không biết, không yêu cầu bị đơn hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 71 ngày 11/4/2012 tại thời điểm đó.

Đến ngày 04/09/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An có yêu cầu bị đơn thực hiện việc nộp đơn khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhưng trung tâm không khởi kiện, khiến vụ việc kéo dài lâu, đến nay chưa được xử lý. Hiện nay nguyên đơn là chấp hành viên giải quyết việc thi hành án đối với hồ sơ của bà M nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu tài sản là có căn cứ.

Vì những lý do nêu trên, bà M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tòa án tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 71 ngày 11/4/2012 giữa Chi cục THADS thành phố T với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện H1:* Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 không đến Tòa án trình bày sự việc, giao nộp chứng cứ, không tham gia phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện H1 đã được triệu tập

hợp lệ lần thứ 2 nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt tất cả các đương sự nêu trên.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Ngày 20/6/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T (sau đây gọi tắt là Chi cục Thi hành án dân sự) và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 67; tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 260,5m² thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số C3 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương với giá khởi điểm 2.318.194.000 đồng. Nguồn gốc tài sản là của người phải thi hành án bà Nguyễn Thị M do Chi cục Thi hành án dân sự kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà M đối với 05 bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Sau nhiều lần tổ chức bán đấu giá không thành, tại phiên đấu giá tài sản ngày 11/4/2012 chỉ có một người tham gia đấu giá là ông Nguyễn Thiện H1 mua được tài sản nêu trên với giá 1.888.183.502 đồng. Cùng ngày 11/4/2012, giữa Trung tâm và ông Ngần Văn D (đại diện ông Nguyễn Thiện H1) đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tài sản số 71; hợp đồng đã được Phòng C2 chứng nhận số công chứng 2313 ngày 11/4/2012, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá và khoản 5 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2005; nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Thiện H1 đã nộp đủ số tiền mua tài sản 1.888.183.502 đồng vào tài khoản của Trung tâm vào ngày 14/5/2012. Ngày 15/5/2012, Trung tâm đã ban hành Công văn số 223/TTDVBDGTS gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự đề nghị xác định thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Ngày 18/5/2012, Chi cục Thi hành án dân sự ban hành Công văn số 216/THA phúc đáp lại Công văn 223/TTDVBDGTS của Trung tâm với nội dung đề nghị Trung tâm tạm dừng việc thu tiền và giao tài sản cho người mua trúng đấu giá do phát sinh khiếu nại của bà Nguyễn Thị M về quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/9/2012, ông Ngần Văn D trình bày ý kiến: *“Đề nghị Trung tâm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá mà Trung tâm đã ký kết với tôi. Yêu cầu Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T phải tiến hành giao tài sản cho tôi trong vòng 30 ngày (kể từ hôm nay); đồng thời, yêu cầu Trung tâm cho tôi rút lại số tiền mua tài sản mà tôi đã nộp 1.888.183.502 đồng (Một tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu, một trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm linh hai đồng) và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày thanh toán đủ (14/5/2012) đến nay để tôi trả nợ Ngân hàng đồng thời giảm bớt thiệt hại cho tôi. Tôi cam kết sẽ nộp lại số tiền mua tài sản cho Trung tâm trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo giao tài sản của Trung tâm. Nếu trong vòng 30 ngày (kể từ ngày hôm nay) mà Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T không giao được tài sản cho tôi thì yêu cầu Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T bồi thường thiệt hại cho tôi 20% trên tổng số tiền mà tôi đã nộp theo biên bản làm việc giữa tôi và Trung tâm ngày 06/8/2012”*. Trên cơ sở đề nghị của ông D, Trung tâm đã tiến

hành hoàn trả lại số tiền mua tài sản trúng đấu giá 1.888.183.502 đồng và tiền lãi phát sinh 14.398.258 đồng cho ông D theo ủy nhiệm chi số 26/2012 và phiếu chi số 00009 cùng ngày 28/9/2012 (BL số 144-145). Từ khi Trung tâm tiến hành chi trả tiền mua tài sản và tiền lãi cho ông D, phía người mua trúng đấu giá ông Nguyễn Thiện H1 không có khiếu nại gì đối với quá trình chi trả tiền của Trung tâm cho ông D. Tuy nhiên, sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày 28/9/2012, Trung tâm và Chi cục Thi hành án dân sự cũng không thể bàn giao tài sản bán đấu giá theo yêu cầu của người mua trúng đấu giá do thực tế đến ngày 24/5/2013, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương mới ban hành Quyết định số 09/QĐ-CTHDS về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị M.

Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 30/11/2012, ngày 03/4/2014, ngày 25/9/2014, ông D đều xác định đã được Trung tâm hoàn trả lại số tiền mua tài sản 1.888.183.502 đồng và tiền lãi phát sinh 14.398.258 đồng. Tại Biên bản giải quyết thi hành án ngày 25/9/2014, ông D xác định “Trong buổi làm việc này, ông D không đồng ý mua tài sản nữa, lý do: Sau khi nhận lại số tiền từ TTDVB ĐGTS tỉnh Bình Dương thì ông đã dùng số tiền trên vào việc khác nên không còn tiền để mua tài sản nữa. Do đó, ông D khẳng định sẽ không mua tài sản của bà Nguyễn Thị M”. Như vậy, đến thời điểm ngày 25/9/2014, phía người mua trúng đấu giá tài sản đã có ý chí không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Tiếp đến vào các ngày 09/5/2019, 17/5/2019 và ngày 01/7/2019, Trung tâm đã mời ông Nguyễn Thiện H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là ông N1 Văn Dấu đến làm việc thỏa thuận về việc hủy kết quả bán đấu giá nhưng ông H1, ông D không đến.

Do không thể triệu tập ông Nguyễn Thiện H1 đến làm việc liên quan đến hợp đồng mua tài sản bán đấu giá ngày 11/4/2012 nên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 11/4/2012 là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các điều 414, 417, 425, 459 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 13, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do bị đơn có trụ sở tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét chứng cứ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Chứng cứ Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B đưa ra là Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 11/4/2012 giữa người bán đấu giá Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B, người có tài sản bán đấu giá Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T và người mua được tài sản ông Nguyễn Thiện H1. Xét hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, thấy rằng: Về hình thức các bên xác lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định. Nội dung giao dịch không trái pháp luật, các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện phù hợp các điều 122, 123, 124, khoản 5 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 25, khoản 3 Điều 35 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/20210 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản nên phát sinh hiệu lực.

Ngày 01/02/2024, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B giải thể theo Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh B. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đưa Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương là cơ quan trực tiếp cấp trên của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Căn cứ các giấy tờ, tài liệu do các đương sự giao nộp, thể hiện: Ngày 20/6/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 67; tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 260,5m² thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số C3 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương với giá khởi điểm 2.318.194.000 đồng. Nguồn gốc tài sản là của người phải thi hành án bà Nguyễn Thị M do Chi cục Thi hành án dân sự kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà M đối với 05 bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Người mua trúng đấu giá tài sản là ông Nguyễn Thiện H1 với giá bán tài sản là 1.888.200.000 đồng vào ngày 11/4/2012. Cùng ngày, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B và ông Ngân Văn D (đại diện ông Nguyễn Thiện H1) ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tài sản số G. Sau đó, ngày 14/5/2012, ông Nguyễn Thiện H1 đã nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B. Ngày 15/5/2012, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B ban hành Công văn số 223/TTDVBĐGTS gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An đề nghị xác định thời hạn giao tài sản cho ông H1. Ngày 18/5/2012, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An ban hành Công văn số 216/THA đề nghị Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B tạm dừng việc thu tiền và giao tài sản cho người mua trúng đấu giá do phát sinh khiếu nại của bà Nguyễn Thị M về quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/9/2012, ông Ngân Văn D (đại diện ông Nguyễn Thiện H1) trình bày ý kiến: “*Đề nghị Trung tâm tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá mà Trung tâm đã ký kết với tôi. Yêu cầu Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T phải tiến hành giao tài sản cho tôi trong vòng 30 ngày (kể từ hôm nay); đồng thời, yêu cầu Trung tâm cho tôi rút lại số tiền mua tài sản mà tôi đã nộp 1.888.200.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày thanh toán đủ (14/5/2012) đến nay để tôi trả nợ Ngân hàng đồng thời giảm bớt thiệt hại cho tôi. Tôi cam kết sẽ nộp lại số tiền mua tài sản cho Trung tâm trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo giao tài sản của Trung tâm.*”

Nếu trong vòng 30 ngày (kể từ ngày hôm nay) mà Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T không giao được tài sản cho tôi thì yêu cầu Trung tâm và Chi cục THADS thị xã T bồi thường thiệt hại cho tôi 20% trên tổng số tiền mà tôi đã nộp theo biên bản làm việc giữa tôi và Trung tâm ngày 06/8/2012” (BL133).

Trên cơ sở đề nghị của ông D, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B hoàn trả lại số tiền mua tài sản trúng đấu giá 1.888.200.000 đồng và tiền lãi phát sinh 14.398.258 đồng cho ông D theo Ủy nhiệm chi số 26/2012 và Phiếu chi số 00009 cùng ngày 28/9/2012 (BL số 143-144) là thực hiện không đúng quy định tại Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về hủy kết quả bán đấu giá tài sản (do chưa có thỏa 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 về việc hủy kết bán đấu giá tài sản, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận).

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Từ khi Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B tiến hành chi trả tiền mua tài sản và tiền lãi cho ông D, phía người mua trúng đấu giá ông Nguyễn Thiện H1 không có khiếu nại gì đối với quá trình chi trả tiền của Trung tâm cho ông D. Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 30/11/2012, ngày 03/4/2014, ngày 25/9/2014, ông D đều xác định đã được Trung tâm trả lại số tiền mua tài sản và tiền lãi phát sinh, ông D không đồng ý mua tài sản nữa, lý do: Sau khi nhận lại số tiền từ Trung tâm thì ông đã dùng số tiền trên vào việc khác nên không còn tiền để mua tài sản nữa. Do đó, ông D khẳng định sẽ không mua tài sản của bà Nguyễn Thị M”. Như vậy, đến thời điểm ngày 25/9/2014, người mua trúng đấu giá tài sản đã có ý chí không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Tiếp đến vào các ngày 09/5/2019, 17/5/2019 và ngày 01/7/2019, Trung tâm đã mời ông Nguyễn Thiện H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là ông N1 Văn Dậu đến làm việc thỏa thuận về việc hủy kết quả bán đấu giá nhưng ông H1, ông D không đến. Tại Biên bản làm việc ngày 04/9/2019, giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An và bà Nguyễn Thị M (BL27), các bên thống nhất đề nghị Trung tâm khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, sau đó Trung tâm không khởi kiện. Vì vậy, ngày 16/10/2023, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 71 ngày 11/4/2012 là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 34 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 (sửa đổi, bổ sung Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008) và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B được Tòa án chấp nhận. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B số tiền 300.000 đồng đã nộp

trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000741 ngày 05/01/2024.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 95, 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các điều 122, 123, 124, khoản 5 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 34 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 (sửa đổi, bổ sung Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008) và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Căn cứ 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.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B, Chấp hành viên – Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đối với bị đơn Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B về việc tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản.

Tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 71 ngày 11/4/2012 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B và ông Nguyễn Thiện H1 do Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 2313 ngày 11/4/2012, đối với tài sản bán đấu giá gồm: 01 lô đất diện tích 260,5 m² (trong đó có 150 m² đất thổ cư và 110,5 m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền trên đất gồm 01 nhà cấp 3 (01 trệt, 02 lầu) diện tích 250,15 m²; tường rào diện tích 148,35 m²; 01 cổng có mái lợp (kích thước 40 x 40 x 250) cm, 01 sân diện tích 142 m²; 01 hồ nước thể tích 1 m³; điện kế chính và hệ thống điện + giếng khoan dân dụng. Tài sản tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. (*Chi tiết tài sản trên tại Chứng thư thẩm định giá số 113 TS/2011/CT.EAAC ngày 31/5/2011 của công ty Cổ phần T4*).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B chịu 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc B số tiền 300.000đ đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000741 ngày 05/01/2024.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình