TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 195/2024/DS-PT
Ngày: 06 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142A/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty N; địa chỉ trụ sở chính: Số 106 đường N, phường T, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Như C, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 106, đường N, phường T, quận K, thành phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023). (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty P; địa chỉ trụ sở chính: Ấp M, xã V, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1969; địa chỉ: số 45, đường V, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện lập ngày 27/11/2023 của nguyên đơn Công ty N (sau đây gọi tắt là Công ty N), cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Như C trình bày:

Ngày 04/10/2019, Công ty P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG với Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N. Yêu cầu Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N thực hiện các thủ tục để bán đấu giá tài sản, cụ thể là:

+ *Tài sản thứ nhất:* 04 (bốn) quyền sử dụng đất tại ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

(1) Các thửa đất có tổng diện tích 28.082m^2 đất NTS; 51.150m^2 đất LNK; 1.278m^2 đất Hgđb, cụ thể: Đất NTS (Thửa 431 diện tích 2.330m^2; Thửa 428 diện tích 11.050m^2; Thửa 419 diện tích 5.312m^2; Thửa 426 diện tích 9.390m^2), thời hạn sử dụng đến 10/2013; Thửa 420 diện tích 1.278m^2 đất Hgdb; đất LNK (Thửa 417 diện tích 12.850m^2; Thửa 600 diện tích 2.890m^2; Thửa 423 diện tích 9.620m^2; Thửa 425 diện tích 11.500m^2; Thửa 687 diện tích 6.050m^2; Thửa 416 diện tích 8.240m^2), thời hạn sử dụng đến 10/2043, cùng thuộc tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712008 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00220) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 02/03/2001 cho hộ ông Nguyễn Hoàng K.

(2) Thửa đất số 430 diện tích 1.180m^2, đất N, thời hạn sử dụng lâu dài; Thửa 432 diện tích 18.680m^2, thời hạn sử dụng đến 10/2013, đất mùa; Thửa 427 diện tích 5.140m^2, thời hạn sử dụng đến 10/2043; Thửa 712 diện tích 330m^2, đất Ln, thời hạn sử dụng đến 10/2043, cùng tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 989287 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00219) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 05/10/2001 cho hộ ông Nguyễn Xuân V.

(3) Thửa đất số 418 diện tích 2.433m^2 (trong đó: 300m^2 đất T; 2.133m^2 đất Ao (Tôm), thời hạn sử dụng đến 10/2013); Thửa đất số 412 diện tích 5.000m^2 đất LUA, cùng tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 561901 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0154) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 06/10/2004 cho hộ ông Nguyễn Xuân V.

(4) Thửa đất số 711 diện tích 8.797m^2 đất Mùa + Ao; Thửa 429 diện tích 5.650m^2 đất NTS; Thửa 630 diện tích 2.270m^2 đất Hgđb, thời hạn sử dụng đến 10/2013, cùng tờ bản đồ số 07, Chiếu theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 939486 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00232) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 05/10/2001 cho hộ ông Lý Thanh G.

+ *Tài sản thứ hai:* 05 (năm) quyền sử dụng đất, cụ thể:

(1) Thửa đất số 35 diện tích 357,1m^2 (trong đó: 240m^2 đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; 117,1m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến 15/10/2043), hình thức sử dụng chung, tờ bản đồ số 26, tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Nguồn gốc sử dụng đất: Đổi giấy. Lưu ý: Đã trừ lộ giới 4,4m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 687360 (Số vào sổ cấp GCN

QSDĐ: H 6305) do UBND TP Sóc Trăng cấp ngày 04/02/2008 cho ông Nguyễn Hoàng K và bà Lý Thị Lệ U.

(2) Thửa đất số 74 diện tích 506,3m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; 406,3m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến 15/10/2043), hình thức sử dụng riêng, tờ bản đồ số 85; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đái Văn Nghĩa, tại ấp Chợ Cũ, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 051646 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 125 H) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 21/07/2005 cho ông Điền Minh M.

(3) Thửa đất số 64 diện tích 566,3m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; 466,3m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến 15/10/2043), hình thức sử dụng riêng, tờ bản đồ số 81; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn Thông, tại ấp Chợ Cũ, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 051627 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 120H) do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 29/6/2005 cho ông La Hương Y.

(4) Thửa đất số 45 diện tích 2.584m^2 (trong đó: 200m^2 đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài: 2.584m^2 đất LN, thời hạn sử dụng đến 10/2043), tờ bản đồ số 03, tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 5, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T414956 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 001536QSDĐ/58010405) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 19/9/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc H.

(5) Thửa đất số 44 diện tích 2.279m^2 (trong đó: 200m^2 đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 2.079m^2 đất LN, thời hạn sử dụng đất đến 10/2043), tờ bản đồ số 03, tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 5, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 283479 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00470QSDĐ/58010405) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 09/11/200 cho hộ ông Nguyễn Thanh S.

+ ***Tài sản thứ ba***: Giá trị đào đắp hệ thống nuôi tôm công nghiệp và nuôi tôm sinh thái với tổng cộng diện tích 238ha, công trình xây dựng và máy móc thiết bị tại khu nuôi tọa lạc tại Ấp M, xã V, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với đất thuê của Nhà nước.

Chiếu theo: 04 QSDĐ số X 410182 (477.800m^2) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2004; X 410183 (530.600m^2) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2004; X 410184 (781.000m^2) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2004; X 410185 (591.238,4m^2) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2004. Đất Nhà nước cho thuê tại Quyết định số 1356 QĐ.HC.04 ngày 09/09/2004 của UBND tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty P.

Điều kiện chuyển nhượng: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ xin thẩm định năng lực và điều kiện được thuê lại đất của Nhà nước để tiếp tục thực hiện dự án nuôi tôm kết hợp trồng và khai thác rừng.

+ *Tài sản thứ tư:* 02 (hai) quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

(1) Thửa đất số 15 diện tích 5.128m^2, đất 2L, thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 398695 (Số vào sổ cấp GCN: 002368) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 25/02/2002 cho hộ Trần Thị A (Đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim Ê 03/2002).

(2) Thửa đất số 03 diện tích 1.604m^2, đất 2L, thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 398008 (Số vào sổ cấp GCN: 002388) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 28/02/2002 cho hộ Phan Thị Â (Đã chuyển nhượng cho Nguyễn Văn B 06/2002).

+ *Tài sản thứ năm:* 08 (tám) quyền sử dụng đất và 01 (một) xe ô tô hiệu Ford, cụ thể:

(1) Thửa đất số 110 diện tích 59,11m^2, tờ bản đồ số 1-K4, hình thức sử dụng riêng. Nhà ở: Diện tích sử dụng 32,72m^2, diện tích xây dựng 35,31m^2; Số tầng: 01; Kết cấu: Tường 10, khung gạch, mái tôn, nền xi măng tại số 652 đường Lý Thường Kiệt, Phường 4, thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 580104 (Hồ sơ gốc số 457) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/12/2001 cho bà Đinh Thị Ô (Đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng K và Lý Thị Lệ U ngày 29/09/2005).

(2) Thửa đất số 40 diện tích 200m^2, tờ bản đồ số 04, đất LNK, thời hạn sử dụng 50 năm, tại mặt tiền Quốc lộ 1A, Khóm 4, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 333187 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 0053) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/09/1997 cho hộ ông Lý Vĩnh Ơ.

(3) Thửa đất số 32 diện tích 598,2m^2, tờ bản đồ số 59, đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tại đường Quốc lộ 1A, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 605070 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 002686) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/7/2002 cho hộ ông Lý X (Đã chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Hoàng K tháng 03/2005).

(4) Thửa đất số 158 diện tích 2.933,7m^2, tờ bản đồ số 35, đất lúa, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063 tại Khóm 5, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290967 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 2520) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 10/09/2003 cho hộ ông Nguyễn Xuân V.

(5) Thửa đất số 99 diện tích 5.391,7m^2, tờ bản đồ số 21, trong đó: 200m^2 đất ở, thời hạn sử dụng lâu, 5.191,7m^2 đất LN, thời hạn sử dụng đến 10/2043 tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 4, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 016256 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 2816) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 21/5/2004 cho hộ ông Nguyễn Hoàng K.

(6) Thửa đất số 179 diện tích 416,0m^2, tờ bản đồ số 03, trong đó: 200m^2 đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 216m^2 đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến 10/2043 tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 4, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh

Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143290 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 2711) do UBND TX Sóc Trăng cấp ngày 21/05/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Q.

(7) Thửa đất số 178 diện tích 417,6m^2, tờ bản đồ số 03, trong đó: 200m^2 đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 217,6m^2 đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến 10/2043 tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 4, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143287 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 2708) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 21/5/2004 cho hộ ông Nguyễn Thanh Z.

(8) Thửa đất số 180 diện tích 414,4m^2, tờ bản đồ số 03, trong đó: 200m^2 đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 214,4m^2 đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến 10/2043 tại đường Lý Thường Kiệt, Khóm 4, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143288 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 2709) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 21/5/2004 cho hộ bà Lâm Thị J. Lưu ý: Thửa đất có 86,4 m^2 phạm lộ giới.

(9) 01 (một) xe ô tô con 05 chỗ, biển kiểm soát: 65K-5379, hiệu FORD; Số loại: RANGER; Số máy: WLAT578300; Số khung: RRD5R04001; Màu sơn: Đen; Tự trọng: 1696kg, được trưng bày tại 661 Quốc Lộ 1A, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy đăng ký xe ô tô số 0001620 do Phòng Cảnh sát giao thông - Công an Cần Thơ cấp ngày 22/12/2005 cho ông Nguyễn Hoàng K.

+ ***Tài sản thứ sáu:*** 06 (sáu) quyền sử dụng đất, cụ thể:

(1) Thửa đất số 64 diện tích 911,3m^2, tờ bản đồ số 34, hình thức sử dụng riêng, gồm: 500m^2 đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài: 411,3m^2 đất lâu năm, thời hạn sử dụng đến 15/10/2043: Nguồn gốc sử dụng đất: Được UBND thị xã Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận xin nhập thửa. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở số 3/19 đường Phú Lợi 1, Khóm 3, Phường 2, thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng), tổng diện tích sử dụng 304,93m^2, diện tích xây dựng 164,47m^2. Kết cấu: Nhà lầu bê tông, cột bê tông, vách tường, mái tole, nền gạch men; Số tầng: 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268801 (Số vào số cấp GCN QSDĐ: H4578) do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 23/12/2005 cho ông Phan Hoàng Thụ và bà Lê Thị Kim Hoa (Đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng K ngày 15/03/2006).

(2) Thửa đất số 901 diện tích 30.000m^2, tờ bản đồ số 01, hình thức sử dụng riêng, đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đất ngày 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ, tại ấp Soài Côn, xã Vĩnh Châu, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 023098 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 81913080033) do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 05/04/2005 cho ông Châu Kim F.

(3) Thửa đất số 817 diện tích 10.000m^2, tờ bản đồ số 01, hình thức sử dụng riêng, đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đất ngày 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ, tại ấp Soài Côn, xã Vĩnh Châu, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 023097 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 81913080032) do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 05/04/2005 cho ông Điền Minh M.

(4) Thửa đất số 175 diện tích 3.000m^2, tờ bản đồ số 04, hình thức sử dụng riêng, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ, tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828947 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 81913100042) do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 28/6/2006 cho ông Nguyễn Công Ă.

(5) Thửa đất số 186 diện tích 5.000m^2, tờ bản đồ số 04, hình thức sử dụng riêng, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ, tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 828992 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 81913100070) do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 28/6/2006 cho ông Nguyễn Công Ă.

(6) Thửa đất số 180 diện tích 12.180m^2, tờ bản đồ số 04, hình thức sử dụng riêng, trong đó đất ở nông thôn 300m^2, thời hạn sử dụng lâu dài; đất trồng cây lâu năm 11.880m^2, thời hạn sử dụng đến 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSDĐ, tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828948 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 8191310069) do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 26/6/2006 cho ông Nguyễn Công Ă.

+ ***Tài sản thứ bảy:*** 14 (Mười bốn) quyền sử dụng đất, cụ thể:

(1) Thửa đất số 951 diện tích 8.240m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng chung, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến 10/2013; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSD đất, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 717131 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 791) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 19/7/2005 cho bà Liễu Thị Xuân W và ông La Pển I. (Đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị R ngày 24/11/2005).

(2) Thửa đất số 1162 diện tích 6.336m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng riêng: trồng lúa, thời hạn sử dụng đến 10/2013; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận QSD đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 636779 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ; H 0810) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/11/2005 cho hộ bà Liễu Thị Xuân W (Đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị R ngày 21/11/2005).

(3) Thửa đất số 946 diện tích 16.425m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng riêng, đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đất đến 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 113061 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H0773) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/4/2005 cho ông Hà Văn D.

(4) Thửa đất số 952 diện tích 11.400m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng riêng, đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đến 15/10/2063; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AB 113062 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 0360) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/4/2005 cho ông Hà Văn D.

(5) Thửa đất số 333 diện tích 2.296m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng chung, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến 10/2013; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận QSD đất như Nhà nước giao đất không thu tiền SD đất, tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 636778 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H0999) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/11/2005 cho ông Quách Ấn Độ và bà Đỗ Thị Đ (Đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 24/11/2005).

(6) Thửa đất số 674 diện tích 8.396m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng chung, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến 10/2013; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận QSD đất như Nhà nước giao đất không thu tiền SD đất, tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 636776 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H01001) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/11/2005 cho ông Mai CH và bà Trần Thị DL (Đã chuyển nhượng cho ông Trần Vũ Hưng V ngày 24/11/2005).

(7) Thửa đất số 540 diện tích 15.239m^2, tờ bản đồ số 09, hình thức sử dụng chung, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến 10/2013; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận QSD đất như Nhà nước giao đất không thu tiền SD đất, tại ấp Nam Chánh, xã Lịch Hội Thượng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 636777 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H01000) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 15/11/2005 cho ông Mai CH và bà Trần Thị DL. (Đã chuyển nhượng cho ông Trần Vũ Hưng V ngày 24/11/2005).

(8) Thửa đất số 1005 diện tích 35.500m^2, tờ bản đồ số 09, đất LNK, thời hạn sử dụng 50 năm, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 494995 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00278) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 27/10/1999 cho hộ ông Phan Văn CI.

(9) Thửa đất số 954 diện tích 6.465m^2; Thửa đất số 964 diện tích 10.925m^2, tờ bản đồ số 09, đất mùa, thời hạn sử dụng đến 10/2013, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 123685 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 000417) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 22/06/1998 cho hộ bà Dương Thị Sà MN.

(10) Thửa đất số 1143 diện tích 13.500m^2, tờ bản đồ số 09, đất trồng lúa, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 44636 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 0727) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 05/02/2004 cho hộ ông Nguyễn Hải LI.

(11) Thửa đất số 1092 diện tích 9.100m^2, tờ bản đồ số 09, đất trồng lúa, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 027278 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 0565) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 27/04/2001 cho hộ ông Sơn QI.

(12) Thửa đất số 826 diện tích 3.750m^2, đất ở; Thửa đất số 953 diện tích 11.050m^2, đất mùa, cùng tờ bản đồ số 09, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 777400

(Số vào số cấp GCN QSDĐ số: 000254) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 11/05/1992 cho hộ ông Sên KH.

(13) Thửa đất số 250 diện tích 14.850m^2, đất mùa; Thửa 732 diện tích 1.718m^2, cùng tờ bản đồ số 01, tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 201213 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 000361) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 14/12/1993 cho ông Thạch TE.

(14) Thửa đất số 949 diện tích 10.780m^2, tờ bản đồ số 09, đất mùa, thời hạn sử dụng đến 10/2013 tại ấp Giồng Chát, xã Liêu Tú, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 266032 (Số vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 0501) do UBND huyện Long Phú cấp ngày 14/4/2000 cho hộ ông Trần SU.

Về thù lao dịch vụ đấu giá tài sản, chi phí đấu giá tài sản: căn cứ theo Điều 7 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thì:

+ Trong trường hợp bán đấu giá tài sản thành: Công ty P thanh toán cho Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N các khoản chi phí sau: Thù lao dịch vụ đấu giá tài sản: theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 "*Quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản" và* Thù lao mời Công chứng viên: theo hóa đơn thực tế.

+ Trong trường hợp bán đấu giá không thành: thì Công ty P phải thanh toán cho Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N tiền đăng báo các kỳ và chi phí thực tế, hợp lý khác (nếu có), cụ thể: Tiền đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: theo hóa đơn thực tế. Tiền niêm yết: 500.000 đồng/01 tài sản/đợt đấu giá. Nếu trường hợp tài sản được đăng khung lớn theo yêu cầu của người có tài sản thì có thể phát sinh thêm chi phí, sẽ do hai bên thỏa thuận.

Sau khi ký kết hợp đồng, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N đã thực hiện các thủ tục để bán đấu giá tài sản mà Công ty P đề nghị bán.

Sau đó, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N và Công ty P đã ký với nhau 09 Phụ lục hợp đồng cụ thể như sau: Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ nhất số 01/PL-ĐG ngày 01/11/2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ hai số 02/PL-ĐG ngày 26/11/2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ ba số 03/PL-ĐG ngày 04/12/2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ tư số 04/PL-ĐG ngày 12/12/2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ năm số 05/PL-ĐG ngày 31/12/2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ sáu số 06/PL-ĐG ngày 14/01/2020; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ bảy số 07/PL-ĐG ngày 21/01/2020; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ tám số 08/PL-ĐG ngày 07/02/2020; Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ chín số 09/PL-ĐG ngày 18/02/2020;

Qua 04 (bốn) lần tổ chức đấu giá nhưng không thành. Đến đợt tổ chức bán đấu giá lần thứ năm thì bán đấu giá thành 01 (một) tài sản, cụ thể:

Ngày 25/12/2019, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N đã tổ chức đấu giá thành 04 (bốn) quyền sử dụng đất gồm: (thửa đất số 431, thửa đất số 428, thửa đất số 419, thửa đất số 426, thửa đất số 420, thửa đất số 417, thửa đất số 600, thửa đất số 423, thửa đất số 425, thửa đất số 687, thửa đất số 416); (thửa đất số 430, thửa

đất số 432, thửa đất số 427, thửa đất số 712); thửa đất số 418 và thửa đất số 412) và (thửa đất số 711, thửa đất số 429, thửa đất số 630), cùng thuộc tờ bản đồ số 07, tại ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Giá khởi điểm: 11.138.797.610 đồng; Giá trúng đấu giá: 11.188.797.610 đồng. Thù lao dịch vụ đấu giá: 43.966.000 đồng.

Sau khi đấu giá thành tài sản trên, thì Công ty P có văn bản đề nghị tiếp tục tổ chức bán đấu giá các tài sản còn lại. Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N tiếp tục thực hiện các thủ tục để đưa các tài sản được đề nghị ra bán đấu giá.

Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N đã tổ chức thêm 05 (năm) lần đấu giá tài sản. Nhưng không có khách hàng quan tâm và đăng ký tham gia đấu giá tài sản của Công ty P.

Ngày 27/02/2020, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N có Công văn số 43/CV-ĐG.ST v/v thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi đến Công ty P.

Đã qua thời hạn đã lâu mà Công ty P không có bất kỳ động thái hoặc văn bản nào để đề nghị Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản của công ty.

Ngày 09/02/2023, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N có công văn số 16/CV-ĐG.ST gửi đến Công ty P để đề nghị Công ty P tiến hành thanh toán thù lao dịch vụ đã tổ chức đấu giá thành ngày 25/12/2020 và chi phí thực tế tổ chức đấu giá 10 lần không thành.

Tổng số tiền Công ty P phải thanh toán là: 93.180.286 đồng, trong đó: Thù lao dịch vụ đấu giá (01 tài sản đấu giá thành): 43.966.000 đồng. Thù lao chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản (10 lần đấu giá không thành): 49.214.286 đồng.

Mặc dù Công ty N đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng đến nay phía bị đơn vẫn chưa thanh toán khoản chi phí nào cho nguyên đơn theo hợp đồng đã ký kết.

Nay Công ty N yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Buộc Công ty P phải thanh toán cho Công ty N tổng số tiền là: 93.180.286 đồng, trong đó:

+ Thù lao dịch vụ đấu giá (01 tài sản đấu giá thành): 43.966.000 đồng.

+ Thù lao chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản (10 lần đấu giá không thành): 49.214.286 đồng.

(2) Buộc Công ty P có trách nhiệm trả lãi suất 1,5%/tháng của số tiền nợ thù lao dịch vụ và chi phí đấu giá tài sản từ ngày 27/02/2020 tạm tính đến ngày 27/10/2023 là 61.498.988 đồng (93.180.286 đồng x 1,5%/tháng x 44 tháng = 61.498.988 đồng).

Tổng cộng 154.679.274 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết nợ.

Về tiền lãi chậm thanh toán, mặc dù trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận về mức lãi chậm thanh toán nhưng phía nguyên đơn đã căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự để yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn.

- Tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2024 người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hà Văn TA trình bày:

Ông Hà Văn TAlà người đại diện theo pháp luật của Công ty P, ngành nghề kinh doanh của Công ty là nuôi trồng thủy sản.

Trước đây, Công ty P có vay tiền của Ngân hàng N - Chi nhánh Sóc Trăng. Do mất khả năng thanh toán nên vào ngày 04/10/2019, Công ty P đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG với Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N để bán đấu giá các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng nhằm thanh toán nợ vay. Hai bên thỏa thuận bán đấu giá các tài sản, thù lao dịch vụ đấu giá tài sản, chi phí đấu giá tài sản như nguyên đơn trình bày là đúng. Công ty P thừa nhận có ký tên, đóng dấu vào hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG ngày 04/10/2019 và 09 Phụ lục hợp đồng, việc ký tên vào hợp đồng do các bên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký hợp đồng, Công ty N đã thực hiện tổ chức đấu giá như nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 25/12/2019, Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N đã tổ chức đấu giá thành: 04 (bốn) quyền sử dụng đất gồm: (thửa đất số 431, thửa đất số 428, thửa đất số 419, thửa đất số 426, thửa đất số 420, thửa đất số 417, thửa đất số 600, thửa đất số 423, thửa đất số 425 thửa đất số 687, thửa đất số 416); (thửa đất số 430, thửa đất số 432, thửa đất số 427, thửa đất số 712); thửa đất số 418 và thửa đất số 412) và (thửa đất số 711, thửa đất số 429, thửa đất số 630), cùng thuộc tờ bản đồ số 07, tại ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Giá khởi điểm: 11.138.797.610 đồng; Giá trúng đấu giá: 11.188.797.610 đồng; Thù lao dịch vụ đấu giá: 43.966.000 đồng.

Sau khi đấu giá thành tài sản trên, thì Công ty P có văn bản đề nghị tiếp tục tổ chức bán đấu giá các tài sản còn lại. Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N tiếp tục thực hiện các thủ tục để đưa các tài sản được đề nghị ra bán đấu giá.

Chi nhánh tại Sóc Trăng - Công ty N đã tổ chức thêm 05 (năm) lần đấu giá tài sản. Nhưng không có khách hàng quan tâm và đăng ký tham gia đấu giá tài sản của Công ty P.

Bị đơn thừa nhận, đối với số tiền bán đấu giá được 01 tài sản trên thì phía Công ty N đã chuyển toàn bộ vào tài khoản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng đã ký kết. Do bị đơn cứ nghĩ khi thu được tài sản thì phía Ngân hàng sẽ thanh toán chi phí bán đấu giá nên đến nay phía bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền chi phí cho Công ty N.

Bị đơn thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho Công ty N số tiền chi phí dịch vụ bán đấu giá là: 93.180.286 đồng, theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG ngày 04/10/2019 và 09 phụ lục hợp đồng gồm:

+ Thù lao dịch vụ đấu giá (01 tài sản đấu giá thành): 43.966.000 đồng.

+ Thù lao chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản (10 lần đấu giá không thành): 49.214.286 đồng.

Về yêu cầu trả lãi của nguyên đơn với mức lãi suất 1,5%/tháng, bị đơn không đồng ý vì trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận về lãi suất chậm thanh toán.

Ngoài ra, theo khoản 7.2 Điều 7 hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG ngày 04/10/2019 có quy định thù lao dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá thành được trừ vào số tiền đấu giá tài sản và thoả thuận tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tính trên từng hợp đồng mua bán. Do đó, khi bán được 01 tài sản nhưng phía Công ty N không thu tiền theo thoả thuận trên là lỗi của Công ty.

**** Tại phiên tòa:***

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thanh HA:* Thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thù lao và chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản là: 93.180.286 đồng và yêu cầu bị đơn trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) tính từ ngày 28/3/2020 đến ngày 02/5/2024 là 38.152.150 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 131.332.436 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết nợ.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn O trình bày:* Về tiền thù lao và chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản là: 93.180.286 đồng (gồm thù lao dịch vụ đấu giá (01 tài sản đấu giá thành): 43.966.000 đồng và thù lao chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản (10 lần đấu giá không thành): 49.214.286 đồng) bị đơn thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền này. Về tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau:

+ Về thù lao dịch vụ đấu giá (01 tài sản đấu giá thành): 43.966.000 đồng, do tại khoản 7.2 Điều 7 hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản có quy định thù lao dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá thành được trừ vào số tiền đấu giá tài sản và thoả thuận tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tính trên từng hợp đồng mua bán. Do đó, khi bán được 01 tài sản thì Công ty N phải trừ tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản trước nhưng Công ty N không thu tiền theo thoả thuận là lỗi của Công ty. Đồng thời, từ sau khi bán đấu giá thành 01 tài sản này, Công ty N không có bất cứ văn bản nào thông báo cho Công ty P biết là chưa trừ tiền thù lao dịch vụ bán đấu giá nên Công ty P cho rằng, Công ty N đã thu xong. Do đó, Công ty P không đồng ý trả lãi đối với khoản tiền này.

+ Về thù lao chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản (10 lần đấu giá không thành): 49.214.286 đồng. Đối với số tiền này, sau mỗi lần đấu giá không thành, do bận công việc nên Công ty P quên không liên hệ với Công ty N để hỏi chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản không thành và Công ty N cũng không có bất cứ văn bản nào thông báo cho Công ty P biết là chi phí thực tế tổ chức đấu giá tài sản không thành là bao nhiêu nên Công ty P không biết số tiền để thanh toán. Tại phiên tòa, bị đơn biết được Công ty N đã có gửi văn bản để yêu cầu Công ty P thanh toán thù lao và chi phí dịch vụ tổ chức đấu giá, lần sau cùng là ngày 27/7/2023. Do đó, Công ty P đồng ý thanh toán lãi cho Công ty N theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 27/7/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 357, Điều 519, Điều 468 của Bộ luật

Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 3 của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; căn cư khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Buộc bị đơn Công ty P thanh toán cho nguyên đơn Công ty N số tiền 131.332.436 đồng (trong đó, tiền vốn là 93.180.286 đồng và tiền lãi là 38.152.150 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/5/2024, bị đơn Công ty P có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 17/5/2024. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá thành 43.966.000 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá không thành 49.214.286, thời gian tính lãi từ ngày 27/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng tiền bán đấu giá tài sản nguyên đơn đã chuyển cho Ngân hàng N - Chi nhánh Sóc Trăng và đã thông báo cho bị đơn tại Thông báo số 159, ngày 31/12/2019, tại buổi hòa giải phía bị đơn cũng thừa nhận đã biết việc chuyển tiền vừa nêu, nên chưa thực hiện được việc khấu trừ thù lao đấu giá thành theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng hai bên đã ký kết; còn việc đấu giá không thành mỗi lần đều có thông báo cho bị đơn biết, nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả thù lao dịch vụ và chi phí thực tế, nhiều lần trao đổi nhưng không thực hiện được, nên đã thông báo cho bị đơn 03 lần vào tháng 02, tháng 06 và tháng 07 năm 2023 để thực hiện nghĩa vụ trả thù lao dịch vụ, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện, nên Tòa án sơ thẩm tính lãi chậm trả là đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Bị đơn đồng ý trả thù lao đấu giá thành và không thành như án sơ thẩm xác định; đối với thù lao đấu giá thành thì phương thức thanh toán là khấu trừ từ tiền bán đấu giá, nhưng nguyên đơn không khấu trừ nên không phải lỗi của bị đơn; còn thù lao đấu giá không thành phía nguyên đơn có thông báo cho bị đơn 03 lần vào tháng 02, tháng 6 và tháng 7 năm 2023, nên bị đơn chỉ đồng ý trả lãi chậm trả cho nguyên đơn kể từ ngày 27/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Các đương sự không có sự thỏa thuận nào liên quan đến việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Như C và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn O đều có mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn Công ty P là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tòa án sơ thẩm xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Công ty N và bị đơn Công ty P thừa nhận có ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2019/HĐ-ĐG ngày 04/10/2019 và 09 phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty P còn nợ lại Công ty N số tiền chi phí thù lao và dịch vụ bán đấu giá tài sản là 93.180.286 đồng đến nay chưa thanh toán và buộc Công ty P trả cho Công ty N số tiền này. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không có kháng cáo, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá thành 43.966.000 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá không thành 49.214.286 đồng, thời gian tính lãi từ ngày 27/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy:

[4.1] Đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá thành 43.966.000 đồng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đối với thù lao đấu giá thành thì phương thức thanh toán là khấu trừ từ tiền bán đấu giá, nhưng nguyên đơn không khấu trừ nên không phải lỗi của bị đơn. Nhận thấy, mặc dù, tại mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản do hai bên đã ký kết có quy định: *"Thù lao dịch dụ đấu giá tài sản (trong hợp đồng đấu giá thành) được trừ vào tiền đấu giá tài sản và thỏa thuận tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tính trên từng hợp đồng mua bán tài sản"*.

Tuy nhiên, việc trừ vào tiền đấu giá tài sản phải được sự đồng ý của phía bên Ngân hàng, nếu không có sự đồng ý của Ngân hàng thì không thể thực hiện khấu trừ được và sau khi người trúng đấu giá tài sản là bà Dương Yến Linh nộp tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số tiền bán tài sản và tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá cho Ngân hàng N - Chi nhánh Sóc Trăng và phía nguyên đơn đã có Thông báo số 159/TB-ĐG.ST, ngày 31/12/2019, thông báo cho bị đơn biết. Tại buổi hòa giải ngày 18/3/2024, bị đơn thừa nhận biết việc nguyên đơn đã chuyển toàn bộ tiền bán đấu giá tài sản thành và tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá vào tài khoản Ngân hàng N - Chi nhánh Sóc Trăng. Do đó, bị đơn biết rõ việc chưa thanh toán tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản cho nguyên đơn kể từ ngày 31/12/2019. Như vậy, theo khoản 3 Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ tại địa điểm thực hiện công việc khi hoàn thành dịch vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Và tại khoản 5 Điều 3 của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định: *"Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá thành hoặc đấu giá không thành, người có tài sản đấu giá thanh toán cho tổ chức đấu giá thù lao dịch vụ đấu giá tài sản hoặc các chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác"* và theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ngày 04/10/2019 không có thỏa thuận thời hạn thanh toán thù lao chi phí đấu giá tài sản. Vì vậy, thời gian thực hiện nghĩa vụ trả tiền thù lao dịch vụ đấu giá thành trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày đấu giá thành là ngày 25/12/2019 đến hết ngày 14/01/2020 và nghĩa vụ chậm trả được tính kể từ ngày 15/01/2020, nhưng nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả kể từ ngày 28/3/2020 là có lợi cho phía bị đơn.

[4.2] Đối với phần tiền thù lao dịch vụ đấu giá không thành 49.214.286 đồng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đối với thù lao đấu giá không thành phía nguyên đơn có thông báo cho bị đơn 03 lần vào tháng 02, tháng 6 và tháng 7 năm 2023, nên bị đơn chỉ đồng ý trả lãi chậm trả cho nguyên đơn kể từ ngày 27/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nhận thấy, từng lần đấu giá không thành, phía nguyên đơn đều có thông báo cho bị đơn và Ngân hàng N - Chi nhánh Sóc Trăng biết việc đấu giá không thành và lần sau cùng là tại Công văn số 43/CV-ĐG.TS ngày 27/02/2020 về việc thông báo cho bị đơn và Agribank - Chi nhánh Sóc Trăng biết qua 10 lần đấu giá không thành và trong đó có thông báo chi phí dịch vụ đấu giá không thành. Như vậy, theo nhận định tại mục [4.1] nêu trên thì bị đơn có nghĩa vụ trả tiền thù lao dịch vụ đấu giá không thành cho nguyên đơn trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày đấu giá không thành sau cùng là đến hết ngày 19/3/2020 và nghĩa vụ chậm trả được tính kể từ ngày 20/3/2020, nhưng nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả kể từ ngày 28/3/2020 là có lợi cho phía bị đơn.

[4.3] Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm tính lãi chậm trả là phù hợp, nên toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bị đơn Công ty P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng

theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Buộc bị đơn Công ty P thanh toán cho nguyên đơn Công ty N tiền vốn là 93.180.286 đồng và tiền lãi là 38.152.150 đồng; tổng cộng số tiền 131.332.436 đồng (Một trăm ba mươi mốt triệu ba trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng).

2.2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.566.621 đồng (Sáu triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi mốt đồng). Hoàn trả cho Công ty N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.867.000 đồng (Ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001370 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty P phải chịu phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001756, ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, Công ty P đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn