TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN DƯƠNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2023/DS-ST
Ngày 19-10-2023
V/v tranh chấp yêu cầu bàn giao tài sản đấu giá, hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Nhàn

2. Ông Vũ Văn Thi

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Hường - Thư ký Toà án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp yêu cầu bàn giao tài sản đấu giá, hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, yêu cầu bồi thường thiệt hại"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử số 16/TA-TA ngày 29 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Kh; địa chỉ: Xóm H, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn N; địa chỉ: Số nhà … Lán Bè, phường N, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Thị trấn An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Trung Ngh, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền số 408/UQ-CCTHADS ngày

19/10/2022); có mặt.

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

- Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố H; địa chỉ: Số 112 Lê Duẩn, phường Quán Trữ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng: Ông Nguyễn Công H, Đấu giá viên là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản ủy quyền số 513/UQ-TTĐG ngày 29/11/2022 và số 02/UQ-TTĐC ngày 01/12/2022); có mặt.

- Phòng công chứng số 2 thành phố H; địa chỉ: Số 112 Lê Duẩn, phường Quán Trữ, Quận Kiến An, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 thành phố Hải Phòng: Ông Đoàn Như V, Trưởng phòng công chứng số 2; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Hồng T (tên gọi khác Nguyễn Thị T); địa chỉ: Số 18, ngách 87/46/9/9 Yên Xá, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh và người đại diện theo ủy quyền của ông Kh trình bày:

Ngày 07/4/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (gọi tắt là Chi cục Thi hành án) và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (gọi tắt là Trung tâm đấu giá) tổ chức đấu giá đối với tài sản là 01 quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 và các tài sản trên đất tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, diện tích đất đấu giá chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng Th (tức Nguyễn Thị Th). Tại phiên đấu giá, ông trúng giá tài sản đấu giá là 2.010.000.000đ(Hai tỷ không trăm mười triệu đồng). Ngày 14/4/2022 ông và Chi cục Thi hành án đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG. Ông đã nộp đủ số tiền đấu giá cho Chi cục Thi hành án theo Giấy nộp tiền ngày 19/4/2022 và Giấy đặt nộp tiền đặt cọc ngày 06/4/2022. Ngày 19/4/2022 Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHA về việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá và Thông báo số 153/TB-CCTHA về việc giao tài sản đấu giá do Chấp hành viên Nguyễn Chí Th ký cho ông. Theo đó việc bàn giao tài sản đấu giá cho ông vào 8 giờ 45 phút ngày 05/5/2022 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Ngày 05/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện A ban hành thông báo số 184/TB-CCTHA về việc thay đổi thời gian bàn giao tài sản. Tuy nhiên đến nay Chi cục Thi hành án vẫn chưa bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông. Do Chi cục Thi hành án vi phạm hợp đồng ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc Chi cục Thi hành án bàn giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho ông theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hai bên đã ký.

Đối với yêu cầu phản tố của Chi cục Thi hành án ông không chấp nhận. Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đấu giá; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông và Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án buộc Chi cục Thi hành án phải bồi thường thiệt hại cho ông theo mức giá tài sản Hội đồng định giá đã định giá tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án. Việc Chi cục Thi hành án sử dụng chứng thư hết hiệu lực pháp luật cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương liên quan đến tài sản đấu giá ông không được biết.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại đơn phản tố và phiên tòa bị đơn Chi cục Thi hành án và người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án trình bày:

Tại Văn bản số 964/CTHADS-NV ngày 30/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn nghiệp vụ có nội dung: Việc sử dụng Chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 (đã hết hạn) để tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá (vụ Nguyễn Thị Th, đây là hợp đồng mới, không phải Phụ lục để tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 19/HĐDV-ĐG ngày 28/01/2021) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, vi phạm khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính. Vì vậy có thể hiểu việc xác định giá khởi điểm đưa ra bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 là chưa có căn cứ pháp lý. Ngày 19/9/2022 Chi cục Thi hành án cùng Trung tâm đấu giá và ông Nguyễn Văn Kh tiến hành hòa giải để đưa ra phương án giải quyết, tuy nhiên ông Kh không thống nhất phương án mà Chi cục Thi hành án đưa ra. Tại buổi làm việc ngày 23/9/2022, Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương đã đề nghị Chi cục Thi hành án tiếp tục thực hiện Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS ngày 17/01/2022 với các nội dung: Kháng nghị hành vi không tiến hành việc thẩm định giá lại tài sản khi chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sử dụng kết quả định giá hết hiệu lực của Chấp hành viên chi cục Thi hành án; Yêu cầu Chi cục Thi hành án thực hiện ngay việc hủy bỏ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá , tiến hành thẩm định giá tài sản đưa ra bán đấu giá. Do vậy, Chi cục Thi hành án phản tố không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của ông Nguyễn Văn Kh, do Chấp hành viên trực tiếp ký các Hợp đồng trên đã chuyển công tác nên Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá.

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyên Văn Kh tại phòng công chứng số 2 thành phố Hải phòng.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng nêu trên Chi cục Thi hành

án đề nghị Hội đồng xét xử tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác. Việc ông Kh yêu cầu Chi cục Thi hành án phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01 bị hủy cho ông Kh theo kết quả Hội đồng định giá đã định giá là quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Chi cục Thi hành án không chấp nhận.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Trung tâm đấu giá: Căn cứ các điều 4, 8, 56, 98, 99 Luật đấu giá xác định mức giá của tài sản đấu giá do Chi cục Thi hành án đưa ra và đã được niêm yết công khai theo quy định do vậy Trung tâm đấu giá đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Chi cục Thi hành án. Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HDDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án với ông Nguyễn Văn Kh và giá khởi điểm của tài sản đấu giá là hợp lý phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đấu giá. Về giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại của việc hủy các hợp đồng trên Trung tâm đấu giá không có ý kiến gì.

- Phòng công chứng số 2 thành phố Hải Phòng: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 được hai bên ký hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, khách quan đúng người, đúng trình tự thủ tục. Các bên đã tự đọc hợp đồng đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của Chi cục Thi hành án và trường hợp đồng mua bán tài sản là vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th (tên gọi khác Nguyễn Thị Th): Không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Kh cũng như yêu cầu phản tố của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A do diện tích đất 762m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng không phải là của bà. Từ trước đến nay bà không quản lý, sử dụng diện tích đất này mà do mẹ bà và con gái bà sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, thành phố Hải Phòng, bà Nguyễn Thị Hồng Th (tên gọi khác Nguyễn Thị Th) đã vi phạm các quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án không có lý do.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và các điều 13, 123, 275, 385, 387, 419, 427, 429 Bộ luật Dân sự; các điều 6, 7, 33, 46, 47, 48 Luật đấu giá tài sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Kh về việc buộc Chi cục Thi hành án bàn giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho ông Nguyễn Văn Kh. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Chi cục Thi hành án về việc: Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá và Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyễn Văn Kh. Buộc Chi cục Thi hành án phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền chênh lệch thực tế theo kết quả định giá. Ông Nguyễn Văn Kh được nhận lại số tiền đã nộp 2.010.000.000đồng do Chi cục Thi hành án trả.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn Kh được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về việc xác định lại quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thông báo thụ lý vụ án Tòa án xác định đây là vụ án tranh chấp bàn giao tài sản đấu giá. Để đảm bảo đúng quy định, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là "*Tranh chấp yêu cầu bàn giao tài sản đấu giá, hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, yêu cầu bồi thường thiệt hại"*. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh khởi kiện Chi cục Thi hành án có địa chỉ trụ sở: Thị trấn An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và các điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng, bà Nguyễn Thị Hồng Th (tên gọi khác là Nguyễn Thị Th): Tại phiên tòa Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng, bà Nguyễn Thị Hồng Th (tên gọi khác là Nguyễn Thị Th) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần 2 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp, lời khai của các đương sự, các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập Hội đồng xét xử xét thấy: Tại bản án số 437/2012/HSST ngày 21/9/2012 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Tối cao tại Hà Nội số 291/2013/HSPT ngày 15/5/2013 buộc bà Nguyễn Thị Hồng Th là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường cho những người bị hại trong vụ án có nhu cầu đi Đức. Thực hiện bản án, ngày 26/11/2020, Chi cục Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Hồng Th (tức Nguyễn Thị Th) vào ngày 08/12/2020. Do bà Th không chấp hành Chi cục Thi hành án làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đề nghị Tòa án xác định tài sản của người phải thi hành án. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 28/9/2017, Tòa án nhân dân huyện An Dương xác định diện tích đất 762m^2 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 và các tài sản trên đất tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng Th (tức Nguyễn Thị Th), bản án có hiệu lực pháp luật cho đến ngày Tòa án nhân dân huyện An Dương xét xử vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị theo trình tự tái thẩm, giám đốc thẩm.

[4] Quá trình đấu giá ngày 14/01/2021, Trung tâm đấu giá ban hành chứng thư thẩm định giá số 114/Cth-VCHP giá khởi điểm 1.989.936.000đồng. Trên cơ sở chứng thư thẩm định giá ngày 28/01/2021 Trung tâm đấu giá và Chi cục Thi hành án đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 19/HĐDV-ĐG ngày 28/01/2021 và bán đấu giá thành ngày 26/3/2021 cho người trúng đấu giá ông Nguyễn Văn Dũng (Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/HĐMB- TSĐG ngày 06/4/2021) trị giá tài sản đấu giá 2.352.000.000đồng. Ông Dũng đã nộp số tiền đặt cọc để mua tài sản đấu giá 300.000.000đồng cho Chi cục Thi hành án. Do ông Dũng vi phạm hợp đồng Chi cục Thi hành án khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện An Dương đề nghị Tòa án nhân dân huyện An Dương tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyễn Văn Dũng. Tại bản án số 30/2021/DSST ngày 21/10/2021, Tòa án nhân dân huyện An Dương đã công nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/HĐMB- TSĐG ngày 06/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn Dũng và Chi cục Thi hành án.

[5] Ngày 22/12/2021, Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá tiếp tục ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) trên cơ sở của chứng thư thẩm định giá số 114/Cth-VCHP ngày 14/01/2021 giá khởi điểm 1.989.936.000đồng. Qua đấu giá ông Nguyễn Văn Kh là người trúng đấu giá với số tiền 2.010.000.000đồng. Ngày 17/01/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương đã có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS với các nội dung: Kháng nghị hành vi không tiến hành việc thẩm định giá lại tài sản khi chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sử dụng kết quả định giá hết hiệu lực của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án; Yêu cầu Chi cục Thi hành án thực hiện ngay việc hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá, tiến hành thẩm định giá tài sản đưa ra bán đấu giá. Chi cục Thi hành án không thực hiện Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương. Ngày 14/4/2022, Chi cục Thi hành án và ông Nguyên Văn Khang tiếp tục ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG tại Phòng công chứng số 2 thành phố Hải Phòng. Thực hiện hợp đồng, ông Kh đã nộp đủ số tiền mua bán tài sản đấu giá cho Chi cục Thi hành án theo đúng hợp đồng hai bên đã ký thể hiện qua giấy đặt nộp tiền đặt cọc ngày 06/4/2022; giấy nộp tiền ngày 19/4/2022 Ngày

19/4/2022 Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHA về việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá và Thông báo số 153/TB-CCTHA về việc giao tài sản đấu giá do Chấp hành viên Nguyễn Chí Thành ký cho ông Nguyễn Văn Kh. Theo đó việc bàn giao tài sản đấu giá cho ông Kh vào 8 giờ 45 phút ngày 05/5/2022 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Ngày 05/5/2022 Chi cục Thi hành án ban hành thông báo số 184/TB-CCTHA về việc thay đổi thời gian bàn giao tài sản. Ngày 06/5/2022 UBND thành phố Hải Phòng ra thông báo số 220/TB-UBND thông báo kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng đề nghị Chi cục Thi hành án xem xét tạm dừng thủ tục bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Đến ngày 22/8/2022, Tổng cục Thi hành án dân sự, Bộ tư pháp có văn bản số 2567/TCTHADS-NV2 về việc hướng dẫn nghiệp vụ gửi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng xác định Chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 đã được sử dụng để ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 19/HĐDV-ĐG ngày 28/01/2021 với Trung tâm đấu giá và bán đấu giá thành ngày 26/3/2021. Do vi phạm hợp đồng nên tại bản án số 30/2021/DSST ngày 21/10/2021, Tòa án nhân dân huyện An Dương đã công nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/HĐMB- TSĐG ngày 06/4/2021 không còn hiệu lực thi hành. Lúc này chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 đã hết hiệu lực. Trường hợp này không phải là trường hợp bán đấu giá không thành quy định tại Điều 52 Luật Đấu giá tài sản. Do vậy không có căn cứ áp dụng quy định tại Điều 104 Luật Thi hành án dân sự để giảm giá mà không phải thẩm định giá lại tài sản (cả trong trường hợp chứng thư đã hết hạn). Mặt khác Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 là một hợp đồng mới không phải phụ lục để tiếp tục thực hiện Hợp đồng đấu giá số 19/HĐDV-ĐG ngày 28/01/2021 nên việc sử dụng chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 để tiếp tục ký hợp đồng đấu giá tài sản là vi phạm khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/2/2015 của Bộ Tài chính. Mặt khác tại mục 9 của chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021đã quy định về thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong chứng thư là 90 ngày kể từ ngày phát hành.

[6] Việc Chi cục Thi hành án sử dụng chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 để tiếp tục ký hợp đồng đấu giá tài sản 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 chưa phù hợp với pháp luật hiện hành. Do Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 vi phạm khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/2/2015 của Bộ Tài chính nên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 tại Văn phòng công chứng số 2 Hải Phòng giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyễn Văn Kh với giá tiền 2.010.000.000đồng không đúng quy định vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy, quan điểm của ông Kh yêu cầu Chi cục Thi hành án phải bàn giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho ông Nguyễn Văn Kh theo hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá giữa ông Kh và Chi cục Thi hành án không có căn cứ chấp nhận

- Về yêu cầu Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyên Văn Kh của Chi cục Thi hành án.

[7] Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, Chi cục Thi hành án có đơn phản tố không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Kh đề nghị Tòa án tuyên hủy Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá; Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyên Văn Kh. Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở trên việc Chi cục Thi hành án sử dụng Chứng thư thẩm định giá số 114/Cthu-VCHP ngày 14/01/2021 đã hết hiệu lực để ký hợp đồng Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án và ông Nguyễn Văn Kh đã vi phạm khoản 7 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/2/2015 của Bộ Tài chính. Mặt khác, sau khi Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá ký hợp đồng đấu giá số 189, ngày 17/01/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương đã có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS về hành vi không tiến hành việc thẩm định giá lại tài sản khi chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sử dụng kết quả định giá hết hiệu lực của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án; Yêu cầu Chi cục Thi hành án thực hiện ngay việc hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 giữa Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá, tiến hành thẩm định giá tài sản đưa ra bán đấu giá. Do vậy, yêu cầu hủy hai hợp đồng nêu trên của Chi cục Thi hành án là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Chi cục Thi hành án.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn Kh:

[8] Sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 ông Nguyễn Văn Kh đã nộp số tiền mua bán tài sản đấu giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng hai bên đã ký 2.010.000.000đ (Hai tỷ không trăm mười triệu đồng). Chi cục Thi hành án đã có quyết định bàn giao tài sản đấu giá cho ông Kh. Tại phiên tòa Chi cục Thi hành án thừa nhận sau khi nhận được quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương, Chi cục Thi hành án không thông báo cho ông Kh biết. Như vậy, có cơ sở khẳng định khi ông Kh ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Chi cục Thi hành án ông Kh không biết việc Chi cục Thi hành án và Trung tâm đấu giá đã sử dụng chứng thư hết hiệu lực để ký hợp đồng đấu giá cũng như Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Chi cục Thi hành án, ông Kh là người mua tài sản ngay tình không có lỗi trong việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01 nên được pháp luật bảo vệ, lỗi thuộc về

Chi cục Thi hành án. Về trách nhiệm pháp lý, giữa ông Kh và bên bán tài sản đấu giá bị ràng buộc trách nhiệm bởi hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá cũng như pháp luật dân sự. Theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 hai bên đã thỏa thuận nếu lỗi vi phạm Hợp đồng do chủ quan thì bên nào vi phạm, bên đó có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Từ những nhận định trên xét thấy trong quy trình đấu giá tài sản, mua bán tài sản đấu giá Chi cục Thi hành án có vi phạm đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh. Do Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy nên yêu cầu Chi cục Thi hành án phải bồi thường thiệt hại ông Kh đưa ra có có căn cứ. Quan điểm của Chi cục Thi hành án đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Kh do hủy các Hợp đồng nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác là không cần thiết, không phù hợp với pháp luật hiện hành nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đề nghị này của Chi cục Thi hành án.

[9] Theo kết quả thẩm định tại chỗ tài sản ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Dương và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện An Dương giá đất thực tế tại thời điểm Hội đồng làm việc có trị giá 6.000.000đồng/1m^2; trị giá tài sản trên đất 62.019.785đồng. Như vậy, tổng trị giá tài sản là diện tích đất 762m^2 và các tài sản trên đất, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là 6.000.000đồng/1m^2 x 762m^2 + 62.019.785đồng = 4.634.019.785đồng. Do Chi cục Thi hành án là bên có lỗi trong việc hủy hợp đồng nêu trên nên buộc Chi cục Thi hành án phải bồi thường thiệt hại thực tế cho ông Kh số tiền 2.624.019.785đồng (4.634.019.785đồng- 2.010.000.000đồng).

Ông Nguyễn Văn Kh đã nộp số tiền 2.010.000.000đ (Hai tỷ không trăm mười triệu đồng) mua tài sản đấu giá vào tài khoản số 3591.0.1077980 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A mở tại Kho bạc Nhà nước An Dương, thành phố Hải Phòng. Do hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy nên Chi cục Thi hành án phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền trên.

- Các vấn đề khác:

[10] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Kh tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử không xét.

[11] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Kh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận; Chi cục Thi hành án phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Kh được chấp nhận.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn pháp luật quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 200, 202, 227,228 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ các điều các điều 13, 123, 275, 385, 387, 419, 427, 429 Bộ luật Dân sự; các điều 6, 7, 33, 46, 47, 48 Luật đấu giá tài sản

Căn cứ Điều 6; các điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Kh về việc buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện A phải bàn giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng diện tích đất 762m^2 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 7 và các tài sản trên đất tại thôn K, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cho ông Nguyễn Văn Kh.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 189/HĐDV-ĐG ngày 22/12/2021 (và phụ lục kèm theo) giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện A và Trung tâm dịch vụ đấu giá; hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB-TSĐG ngày 14/4/2022 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện A và ông Nguyên Văn Khang của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng.

3. Chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn Kh đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng buộc: Chi cục Thi hành án dân sự huyện A phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền 2.624.019.785đồng.

4. Ông Nguyễn Văn Kh được nhận lại số tiền đã nộp 2.010.000.000đ (Hai tỷ không trăm mười triệu đồng) do Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng trả.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Kh được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, trả lại cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng (biên lai số 0004368 ngày 18 tháng 10 năm 2022).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng phải nộp số tiền 84.480.395đồng án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách Nhà nước.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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**:*
- TAND T.P Hải Phòng
- VKSND T.P Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu Hương