

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2019/DS-PT

Ngày: 03 - 7 - 2019

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy kết
quả bán đấu giá tài sản và hợp
đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoài Thanh.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Đặng Xuân Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐXX-PT ngày 06 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Bùi Xuân D (có mặt).

2. Bà Phạm Thị Hồng Lo (có mặt).

Cùng cư trú tại: Số 160 đường Háo Đức 1, thôn Háo Đức, xã N, thị xã A, tỉnh Bình định.

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

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Công H – Chi cục trưởng; *đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Thành L – Phó Chi cục trưởng (Giấy ủy quyền số: 209/GUQ-CCTHA ngày 27/5/2019) (có mặt).

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

1. Ông Bùi Minh Ho; cư trú tại số 20 đường L, phường B, thị xã A, Bình Định (có mặt).

2. Công ty TNHH Đầu giá tài sản Nam Việt; địa chỉ số 157 đường Ngô Mây, TP. Q, tỉnh Bình Định;

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quốc Th – Giám đốc (vắng mặt).

3. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bình Định; địa chỉ số 181 đường L, TP. Q, tỉnh Bình Định; *đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn B – Giám đốc; *đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Trung H - Phó giám đốc (Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CCTHA ngày 02/01/2018) (có mặt).

4. Văn phòng công chứng A&B; địa chỉ số 44 đường Đ, TP. Q, tỉnh Bình Định;

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Th – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

5. Bà Huỳnh Thị Ngọc Á; địa chỉ số 11 đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị P; địa chỉ số 61 đường C, KV. T, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

7. Bà Võ Thị Bích O; địa chỉ số 25 đường C, KV. T, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

8. Bà Hà Thị Ph; địa chỉ số 12 đường N, KV. B, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

9. Ông Ngô Thanh Phu; địa chỉ số 345/17 đường Nguyễn L, KV. B, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng Lo thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà trước đây làm trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm, đến năm 2004 do dịch cúm gia cầm, vợ chồng ông bà chấp hành quy định của Nhà nước tiêu hủy toàn bộ gia súc gia cầm để tránh lây lan dịch bệnh nhưng không được hỗ trợ nên nợ tiền mua thực phẩm gia súc, gia cầm và bị các chủ nợ khởi kiện. Theo một bản án và bốn quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân thị xã A thì vợ chồng ông bà phải trả số tiền là 1.316.597.000đ và nộp tiền án phí 33.021.000đ. Vì không có khả năng trả nợ nên Chi cục thi hành án (THA) dân sự thị xã A đã kê biên tài sản của vợ chồng ông bà gồm nhà ở, 200m² đất ở và 4.270m² đất vườn thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Trong số tài sản này thì vợ chồng ông bà đã thế chấp nhà ở và 200m² đất ở tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Định để vay số tiền 288.000.000đ, vợ chồng ông bà đã trả hiện còn nợ Quỹ đầu tư phát triển số tiền vay gốc là 195.678.320đ và tiền lãi. Vợ chồng ông bà đồng ý giao nhà, đất cho Chi cục THA dân sự thị xã A để bán đấu giá thi hành án. Vào ngày 21.11.2011 Chi cục THA dân sự thị xã A mời vợ chồng ông bà cùng với những người có liên quan đến giải thích về quyền tự thỏa thuận giá trị tài sản nên ông bà cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thỏa thuận giá khởi điểm tài sản bán đấu giá của vợ chồng ông bà là 800.000.000đ và cùng thống nhất để Chi cục THA dân sự thị xã A chọn tổ chức đấu giá. Lúc đó chấp hành viên ông Nguyễn Văn Châu cho ông bà biết sẽ chọn Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) đấu giá tài sản Nam Việt. Khi tổ chức phiên đấu giá tài sản lần đầu thì Chi cục THA dân sự thị xã A có giao cho vợ chồng ông bà thông báo bán đấu giá. Trong thông báo này có nội dung: “*Công ty tổ chức bán đấu giá là công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt, địa điểm tổ chức đấu giá là tại UBND xã N, tài sản bán đấu giá là nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đất vườn của vợ chồng ông D, bà Lo, tài sản có giá khởi điểm là 800.000.000đ*”. Vợ chồng ông bà không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc đấu giá không thành từ Chi cục THA dân sự thị xã A hoặc Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt và cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc định giá lại tài sản hoặc tài sản đã được giảm giá so với giá ban đầu (800.000.000đ) từ Chi cục THA dân sự thị xã A hoặc Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt. Cho đến ngày 15.8.2014, Chi cục THA dân sự thị xã A mời vợ chồng ông bà đến để thông báo là tài sản của vợ chồng ông bà đã được ông Bùi Minh Ho đấu giá thành với số tiền là 323.418.100đ. Lúc này vợ chồng ông bà biết qua 10 lần đấu giá không thành và 10 lần chấp hành viên tự

giảm giá đều không thông báo cho vợ chồng ông bà biết. Sau đó vợ chồng ông bà khiếu nại nhưng cũng không khắc phục được.

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

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A ông Lê Thành L trình bày:

Căn cứ bản án số 86/DSST ngày 15.12.2008 và các Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 94/QĐST-DS ngày 26.12.2008; số 46/QĐST-DS ngày 28.4.2009, số 47/QĐST-DS ngày 28.4.2009; số 21/QĐST-DS ngày 10.3.2009 của Tòa án nhân dân thị xã A có hiệu lực. Chi cục THA dân sự thị xã A đã ra các quyết định thi hành án, buộc vợ chồng ông D, bà Lo thi hành trả các khoản tiền cho những người có liên quan và nộp tiền án phí. Nhưng vợ chồng ông D, bà Lo không tự nguyện thi hành nên Chi cục THA dân sự thị xã A đã ra quyết định kê biên tài sản của vợ chồng Lo D để thi hành án gồm: Nhà ở có diện tích 61,65m² và quyền sử dụng đất 4.470m² (trong đó 200m² đất ở và 4.270m² đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06.6.2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/IS ngày 14.6.2000 cho vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng Lo. Vào ngày 21.11.2011 Chi cục THA dân sự thị xã A tổ chức cho những người được thi hành án, những người phải thi hành án và Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thỏa thuận giá trị tài sản là nhà, công trình phụ và quyền sử dụng đất ở 200m², đất vườn 4.270m², tổng giá trị tài sản là 800.000.000đ và giao quyền cho Chi cục THA dân sự thị xã A lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản. Chi cục THA dân sự thị xã A ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt. Sau đó Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt có thông báo về thời gian địa điểm tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án của vợ chồng Lo, D bằng hình thức đăng báo, thông báo trên đài phát thanh và tiến hành niêm yết tại thôn, xã nơi có tài sản đấu giá và niêm yết tại Chi cục THA dân sự thị xã A. Sau mỗi lần tổ chức phiên bán đấu giá tài sản không thành (do không có người đăng ký) thì Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt có thông báo cho Chi cục THA dân sự TX A bằng văn bản. Qua 10 lần bán đấu giá tài sản không thành thì Chi cục THA dân sự thị xã A có gửi thông báo cho vợ chồng Lo D và những người người liên quan đến thi hành án biết nhưng họ có nhận không thì Chi cục THA dân sự thị xã A không biết. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt thông báo thì không có đơn yêu cầu định giá lại tài sản của vợ chồng Lo D và những người người liên quan nên chấp hành viên đã tiến hành giảm giá (10 lần), mỗi lần giảm giá không quá 10%. Lần giảm giá cuối cùng (lần 10) thì giá khởi điểm của tài sản thi hành án là 318.418.100đ. Tại phiên đấu giá cuối cùng, ông Bùi

Minh Ho là người đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Chi cục THA thị xã A ủy quyền cho Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt trực tiếp ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá với ông Hoàng tại Văn phòng công chứng A&B. Số tiền chi phí đấu giá trả cho Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt là 19.081.271đ. Tài sản đấu giá thành đến nay vẫn chưa giao cho ông Hoàng vì có sự khiếu nại kéo dài của vợ chồng ông D. Sau khi ông Hoàng nộp đủ số tiền 323.418.100đ thì Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt trừ số tiền chi phí đấu giá là 19.081.271đ, số tiền còn lại đã chuyển cho Chi cục THA dân sự thị xã A. Chi cục THA dân sự thị xã A không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 và không hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 22.8.2013. Trong trường hợp nêu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 22.8.2013 thì Chi cục THA dân sự thị xã A sẽ hoàn trả cho ông Hoàng số tiền 323.418.100đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật và yêu cầu Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt hoàn trả cho Chi cục THA dân sự thị xã A số tiền 19.081.271đ là chi phí bán đấu giá tài sản mà Chi cục THA dân sự thị xã A đã thanh toán cho Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt sau khi đấu giá thành.

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo ông Bùi Minh Ho trình bày:

Ông biết Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt tổ chức phiên đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 tại UBND xã N gồm nhà ở có diện tích 61,65m² và quyền sử dụng đất 4.470m² (trong đó 200m² đất ở và 4.270m² đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N của vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng Lo nên đăng ký tham gia. Trong phiên đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 tổ chức tại UBND xã N có 2 người tham gia đấu giá gồm ông và Trần Minh H. Giá khởi điểm của tài sản là 318.418.100đ, kết quả ông đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Sau khi đấu giá thành thì giữa ông và Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại Văn phòng công chứng A&B và ông đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá. Trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có ghi rõ thời hạn giao tài sản cho ông là 30 ngày do Chi cục thi hành án dân sự thị xã A giao nhưng sau đó thì không giao tài sản. Ông nhiều lần đến hỏi thì được biết vợ chồng bà Lo, ông D khiếu nại nên chưa giao tài sản cho ông. Vụ việc kéo dài cho đến nay ông đi lại rất nhiều lần mà ông vẫn chưa nhận được tài sản mua từ tổ chức bán đấu giá tài sản. Nay ông thống nhất hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21.8.2013 và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 182/2013/HĐMB-BDS ngày 22.8.2013 giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt và ông được lập tại Văn phòng công chứng A&B. Ông mua tài sản bán đấu giá đúng quy định nhưng đã 05 năm mà ông vẫn chưa nhận được tài sản, còn phải đi lại nhiều lần. Từ khi đấu giá thành, ông nhiều lần phải đến Chi cục THA dân sự thị xã A để yêu cầu giao tài sản. Vì vậy ông yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã A hoàn trả cho ông số tiền đã nộp

mua tài sản đấu giá là 323.418.100đ và tiền lãi theo mức lãi suất 12%/năm từ ngày ông nộp tiền cho Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt là ngày 22.8.2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm và bồi thường cho ông khoản tiền mất thu nhập mà ông phải đi lại trong 4 năm, mỗi năm 20 ngày với thu nhập 250.000đ/ngày, tổng số tiền 20.000.000đ. Tại phiên tòa, ông yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt, ông Nguyễn Quốc Th trình bày:

Vào ngày 30.11.2011, Chi cục THA dân sự thị xã A ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt (gọi tắt là Công ty Nam Việt) để thực hiện bán đấu giá tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 của vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Phạm Thị Hồng Lo tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N, có giá khởi điểm ban đầu là 800.000.000đ. Quá trình tiến hành thủ tục đấu giá thì Công ty Nam Việt có niêm yết thông báo đấu giá tài sản tại UBND xã N, thửa đất bán đấu giá là nhà, đất của vợ chồng Lo, D và trên phương tiện thông tin đại chúng. Sau đó diễn ra 10 lần đấu giá không thành do không có người tham gia, Công ty Nam Việt đã gửi thông báo cho Chi cục THA dân sự thị xã A về việc đấu giá không thành và tiến hành gửi bảo đảm thông báo cho vợ chồng Lo, D, có lúc vợ chồng Lo D nhận, có lúc bưu điện hoàn trả. Khi Công ty Nam Việt thông báo đấu giá tài sản không thành, Chi cục THA dân sự thị xã A đã ban hành 10 quyết định giảm giá và hai bên tiến hành ký tiếp phụ lục hợp đồng và tiến hành tổ chức việc bán đấu giá tài sản. Việc Chi cục THA dân sự thị xã A giảm giá như thế nào, có theo yêu cầu của đương sự không thì ông không rõ. Trong phiên đấu giá ngày 21.8.2013 có hai người tham gia đấu giá là ông Bùi Minh Ho và ông Trần Minh H. Giá khởi điểm là 318.418.100đ, người đấu giá thành là ông Bùi Minh Ho với số tiền 323.418.100đ. Sau khi đấu giá thành thì giữa Công ty Nam Việt và ông Ho có ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại Văn phòng công chứng A và B. Toàn bộ số tiền 323.418.100đ ông Ho đã nộp cho Công ty Nam Việt, sau khi trừ chi phí đấu giá là 19.081.271đ thì Công ty Nam Việt đã chuyển toàn bộ số tiền còn lại cho Chi cục THA dân sự thị xã A. Công ty Nam Việt đã thực hiện việc tổ chức bán đấu giá đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý hủy kết quả đấu giá tài sản trong phiên đấu giá ngày 21.8.2013 và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 22.8.2013. Trong trường hợp nếu Tòa hủy kết quả bán đấu giá tài sản thì số tiền chi phí đấu giá 19.081.271đ, Công ty Nam Việt yêu cầu Chi cục THA dân sự thị xã A phải chịu chi phí phát sinh (thủ tục niêm yết trên đài) là 12.480.000đ, số tiền chi phí đấu giá thành còn lại là 6.601.271đ Công ty Nam Việt sẽ hoàn trả cho Chi cục THA dân sự thị xã A.

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền của Quỹ đầu tư phát triển Bình Định, ông Lê Trung H trình bày:

Vào ngày 20/8/2001, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định cho vợ chồng Lo – D vay số tiền 288.000.000đ theo dự án trang trại chăn nuôi bò sữa có thể chấp nhà ở và 200m² đất ở tọa lạc tại Thôn Háo Đức, xã N, thị xã A của vợ chồng Lo – D theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 026/CNSH do UBND huyện A cấp ngày 09/5/2000. Tính đến năm 2013 vợ chồng Lo – D còn nợ tiền gốc là 193.678.320đ và tiền lãi. Trên cơ sở văn bản của Chi cục thi hành án huyện A, UBND tỉnh Bình Định đồng ý về việc phát mãi tài sản thế chấp của vợ chồng ông D – bà Lo để thu hồi nợ vay của Quỹ đầu tư phát triển Bình Định. Ngày 21/11/2011, tại Chi cục THA dân sự thị xã A, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định có tham gia thỏa thuận giá khởi điểm đối với tài sản của vợ chồng Lo - D cùng với sự có mặt của những người có quyền lợi liên quan và vợ chồng Lo - D xác định giá tài sản để bán đấu giá đối với nhà đất là 800.000.000đ. Tuy nhiên sau đó, Chi cục THA dân sự thị xã A cũng không thông báo tổ chức nào đứng ra bán đấu giá tài sản và trong quá trình tiến hành bán đấu giá tài sản không thành do không có người đăng ký, Chi cục THA dân sự thị xã A và tổ chức bán đấu giá tài sản không thông báo cho Quỹ đầu tư phát triển Bình Định biết, cũng không hỏi ý kiến về việc xác định lại giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá thi hành án. Quỹ đầu tư phát triển Bình Định cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc giảm giá tài sản bán đấu giá cho đến ngày 06/9/2013, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định mới biết được tài sản thế chấp của vợ chồng Lo – D được bán đấu giá thành với số tiền 323.418.100đ. Nay Quỹ đầu tư phát triển Bình Định thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn hủy kết quả bán đấu giá tài sản trên.

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo, đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng A&B, ông Trần Minh Th trình bày:

Ngày 22.8.2013, Văn phòng công chứng A&B có công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt và ông Bùi Minh Ho về tài sản đấu giá thành là nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc Ánh, bà Võ Thị Phong không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Xuân D – bà Phạm Thị Hồng Lo cũng như không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Trong bản tự khai, các lời khai tiếp theo bà Võ Thị Bích O, bà Trần Thị Phương, ông Ngô Thanh Phú thống nhất trình bày:

Theo bản án số 21/2009/QĐST-DS ngày 10.3.2009; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2009/QĐST-DS ngày 28.4.2009; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 46/2009/QĐST-DS ngày 28.4.2009 của Tòa án nhân

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

Bản án sơ thẩm số: 97/2018/DS-ST ngày 30.11.2018 của Tòa án nhân dân thị xã A quyết định:

Hủy kết quả phiên đấu giá tài sản do Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt thực hiện ngày 21.8.2013 tại UBND xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã đấu giá thành các loại tài sản: Nhà ở có diện tích 61,65m² và quyền sử dụng đất 4.470m² (trong đó 200m² đất ở và 4.270m² đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06.6.2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/15 ngày 14.6.2000 cho vợ chồng Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng Lo.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 182/2013/HĐMB-BDS ngày 22.8.2013 giữa Công ty TNHH đấu giá tài sản Nam Việt với ông Bùi Minh Ho do Văn phòng công chứng A&B công chứng số 00842, quyền số 04/2013/TP/VPCC-SCC/HĐGD.

Buộc Chi cục thi hành án dân sự thị xã A hoàn trả cho ông Bùi Minh Ho số tiền 323.418.100đ, tiền lãi 159.822.444đ và bồi thường cho ông Hoàng số tiền là 20.000.000đ. Tổng cộng là 503.240.544đ.

Buộc Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt hoàn trả tiền chi phí đấu giá thành cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã A số tiền 6.601.771 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

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

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, hủy bản án sơ thẩm số: 97/2018/DS-ST ngày 30.11.2018 của Tòa án nhân dân thị xã A và đình chỉ giải quyết vụ án vì người khởi kiện không có quyền khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy rằng: Ngày 20/10/2016, vợ chồng ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng Lo nộp đơn khởi kiện trực tiếp tại Tòa án nhân dân thị xã A yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/8/2013, do Công ty TNHH Đấu giá tài sản Nam Việt thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đối với các loại tài sản nhà ở có diện tích 61,65m² và quyền sử dụng đất 4.470m² (trong đó 200m² đất ở và 4.270m² đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn Háo Đức, xã N đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06.6.2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/15 ngày 14.6.2000 cho vợ chồng Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng Lo. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì chỉ có hai đối tượng, cụ thể là người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên mới có quyền yêu cầu khởi kiện, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản. Như vậy, Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 không quy định người phải thi hành án có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nên vợ chồng ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng Lo là người phải thi hành án nếu không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản thì cũng không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp này. Tuy nhiên, ông D và bà Lo có quyền khiếu nại đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định theo quy định tại Điều 140 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Việc xác định về quyền khởi kiện đối với loại tranh chấp này cũng đã được giải thích rõ tại khoản 5 mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Do đó, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định hủy bản án sơ thẩm số: 97/2018/DS-ST ngày 30.11.2018 của Tòa án nhân dân thị xã A và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về án phí: Theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng Lo không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 102 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A và đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho ông Bùi Xuân D và bà Phạm Thị Hồng Lo 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002790 ngày 21 tháng 10 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008859 ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

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

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Công Phương

