TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 125/2023/KDTM-ST
Ngày: 25-7-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Kim Nhàn

2. Bà Bùi Thị Thúy Hiền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bế Thị Phượng- Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2022/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4891/2023/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1)

Địa chỉ: phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ: phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

Ông Mai Đức V, trú tại: phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số: 004/GUQ-DVCIQ5 ngày 09 tháng 3 năm 2023).

Ông Mai Đức V có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (tên cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá CA)

Địa chỉ: Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn:

Ông Phạm Hoàng T, trú tại: Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của Bị đơn (Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại TP CA).

Ông Phạm Hoàng T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

Công ty TNHH Đầu tư- Thương mại- Dịch vụ QP

Địa chỉ: Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư- Thương mại- Dịch vụ QP:

Ông Nguyễn Văn H, trú tại: Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2023).

Ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2022, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện đề ngày 29/7/2022, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Nguyên đơn- Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1)- Có Ông Mai Đức V đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty Cổ phần X tiền thân là Công ty X1- một doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa (gọi tắt là X hoặc X1). X là người sử dụng đất, chủ sở hữu công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ số Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 972860 cấp ngày 02/3/2017 (gọi tắt là GCNQSD Đất số CG 972860), cụ thể thông tin về thửa đất và tài sản gắn liền với đất như sau:

1.1. Thửa đất	
Thửa đất số	618
Tờ bản đồ số	4
Địa chỉ	17* LCT, Phường 7, Quận 3, TP.HCM
Diện tích	465.7 m^2
Hình thức sử dụng	Sử dụng riêng
Mục đích sử dụng	Đất thương mại, dịch vụ
Thời hạn sử dụng đất	Đến hết ngày 26/7/2060

Nguồn gốc sử dụng đất	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 09/7/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Công trình xây dựng	
Loại công trình	Văn phòng làm việc
Diện tích xây dựng (m^2)	240.4
Diện tích sàn (m^2)	468.6
Hình thức sở hữu	Sở hữu riêng
Cấp công trình	IV
Thời hạn sở hữu	Đến hết ngày 26/7/2060
Sau đây gọi là "Văn phòng làm việc 17* LCT"	

Ngày 19/4/2017, X và Công ty Cổ phần Đấu giá CA- nay là Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (gọi tắt là Công ty CA) có ký kết Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ. Theo đó, Công ty CA thực hiện bán đấu giá tài sản Văn phòng làm việc 17* LCT cho X, giá đấu khởi điểm là 9.000.000.000đ (Chín tỉ đồng).

Ngày 20/4/2017, Công ty CA ban hành Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản: Tên tài sản bán đấu giá: Tài sản trên đất (Công trình xây dựng) tại số 17* LCT (gọi tắt là Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản).

Ngày 28/4/2017, Công ty CA đăng thông tin bán đấu giá lần 1 trên Báo Thị Trường thuộc Viện Kinh tế Tài chính (gọi tắt là Báo Thị Trường), đồng thời niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, thông tin bán đấu giá có nội dung về thời gian bán đấu giá: "*Dự kiến vào lúc 09h00 ngày 15/5/2017*".

Ngày 02/5/2017, Công ty CA đăng thông tin bán đấu giá lần 2 trên Báo Thị Trường vẫn ấn định ngày bán đấu giá là ngày 15/5/2017.

Ngày 11/5/2017, Công ty CA thông báo tới X về việc dời thời gian tổ

chức đấu giá sang 09 giờ ngày 30/5/2017 theo Thông báo số 04/5/2017/ĐGCA-TB.

Đến ngày 30/5/2017, Công ty CA tổ chức bán đấu giá, kết quả cuộc bán đấu giá được xác nhận tại Biên bản bán đấu giá số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG, người trúng đấu giá là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Quân Phát (Gọi tắt là Công ty QP).

Ngày 03/8/2017, Công ty CA, X ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS với Công ty QP, giá trúng đấu giá là 9.050.000.000đ (Chín tỉ không trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 20/12/2017, Công ty QP thanh toán đầy đủ số tiền là 9.050.000.000 đồng (đã bao gồm tiền đặt trước 1.350.000.000 đồng) cho X bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 21/12/2017, X, Công ty CA ký Biên bản bàn giao tài sản bán đấu giá cho Công ty QP. Theo đó, X đã bàn giao Văn phòng làm việc 17* LCT cùng với các giấy tờ nhà đất liên quan trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 972860 cho Công ty QP.

Sau khi bàn giao tài sản bán đấu giá và các giấy tờ pháp lý liên quan, X đã rà soát lại tiến trình tổ chức bán đấu giá, đặc biệt là theo Kết luận nội dung tố cáo số: 102/KL-TTr ngày 08/4/2019 của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng, nhận thấy Công ty CA có những sai phạm trong quá trình tổ chức đấu giá. Theo đó, để bảo vệ quyền lợi của doanh nghiệp và Nhà nước, X đã yêu cầu các bên hủy kết quả bán đấu giá nhưng không nhận được thiện chí giải quyết từ Công ty CA và Công ty QP.

Do không thể tự giải quyết bằng thương lượng, hòa giải nên X đã khởi kiện ra Tòa như hiện nay.

Qua diễn biến vụ việc cho thấy, Công ty CA dưới vai trò là tổ chức bán đấu giá tài sản, Công ty QP dưới vai trò là người tham gia đấu giá đã có những vi phạm nghiêm trọng trong việc tổ chức, mua tài tài sản đấu giá, không tuân thủ Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản (gọi tắt là Nghị định số 17/2010/NĐ-CP) và thỏa thuận của các bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của X, cụ thể như sau:

Công ty CA không thông báo công khai bán đấu giá tài sản đủ 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá.

Ngày 28/4/2017 (là thứ Sáu, ngày liền kề trước ngày nghỉ lễ 30/4, 01/5 năm 2017), thông tin bán đấu giá được đăng lần 01 trên Báo Thị Trường, thông tin bán đấu giá có nội dung về thời gian bán đấu giá: "*Dự kiến vào lúc 09h00 ngày 15/5/2017*". Đến ngày 02/5/2017 (là ngày thứ Ba, ngày nghỉ cuối cùng trong kỳ nghỉ lễ 30/4, 01/5 năm 2017), thông tin bán đấu giá được đăng lần 02 trên Báo Thị Trường vẫn ấn định ngày bán đấu giá là ngày 15/5/2017.

Như vậy, Công ty CA đăng thông báo trước ngày mở cuộc bán đấu giá dự kiến là 18 ngày (tính từ ngày 28/4/2017 đến ngày 15/5/2017), thiếu 12 ngày so

với quy định về thời hạn thông báo công khai đối với bất động sản bán đấu giá quy định chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá là đã vi phạm Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP và điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 Hợp đồng bán đấu giá số: 03/04/2017/HĐ. Bên cạnh đó, thời gian đăng tải thông tin (02 lần) rơi vào kỳ nghỉ lễ là không đảm bảo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP.

Thời điểm tổ chức bán đấu giá theo thực tế không đúng so với thông tin đã đăng báo.

Công ty CA đăng tin tại Báo Thị Trường ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017 thông báo thời gian tổ chức đấu giá "Dự kiến vào lúc 09h00 ngày 15/5/2017". Mãi đến ngày 11/5/2017, khi còn 04 ngày nữa cuộc đấu giá được diễn ra theo thông tin đã công khai, niêm yết trước đó, Công ty CA có thông báo tới X về việc dời thời gian tổ chức đấu giá sang ngày 30/5/2017, tuy nhiên, việc thay đổi thời gian đấu giá lại không được đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Như vậy, Công ty CA đã tổ chức bán đấu giá tài sản sau 15 ngày so với thời gian được thông báo trên Báo Thị Trường là không đảm bảo nguyên tắc khách quan, trung thực theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP, vi phạm nội dung thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.

Quy định về tỉ lệ tiền đặt trước tại Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản và thông tin được đăng báo không thống nhất.

Công ty CA đăng tin tại Báo Thị Trường ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017, trong đó có nội dung tiền đặt trước "*10% giá khởi điểm. Đăng ký, nộp tiền đặt trước từ ngày 28/4/2017 đến 9h00 ngày 08/5/2017*" trong khi đó khoản 2 Điều 3 Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản quy định: *"Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp khoản tiền đặt trước tại Công ty Cổ phần Đấu giá CA là 15% giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá".* Như vậy, quy định tỉ lệ tiền đặt trước tại Quy chế và nội quy bán đấu giá và thông tin đăng trên Báo Thị Trường là không thống nhất. Thực tế, Công ty CA đã thu tiền đặt trước của 02 khách hàng tham gia đấu giá là ông Nguyễn Thế Huệ và Công ty QP, số tiền đặt trước của mỗi bên là 15% giá khởi điểm, tương ứng với 1.350.000.000đ (Một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng) không theo tỉ lệ được công khai là không đảm bảo tính khách quan, trung thực khi tổ chức bán đấu giá tài sản.

Công ty CA thông báo thời gian xem tài sản bán đấu giá không đủ theo quy định.

Khoản 1, Điều 31 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP quy định: *"Đối với tài sản bán đấu giá là bất động sản thì người tham gia đấu giá tài sản được trực tiếp xem tài sản từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản là hai ngày"*. Thực tế, Công ty CA đăng tin tại Báo Thị Trường ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017 có nội dung về thời gian xem tài sản:

"*Vào ngày 05/5/2017 và ngày 08/5/2017 tại số 17* LCT...*" mà không đăng thông báo đầy đủ theo quy định về việc người tham gia đấu giá tài sản được trực tiếp xem tài sản từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản hai ngày là vi phạm khoản 1 Điều 31 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP.

Công ty QP đã thanh toán tiền mua tài sản chậm 145 ngày làm việc so với Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản và Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 30/5/2017.

Điều 13 về thời hạn và phương thức thanh toán tiền mua tài sản theo Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản quy định: "*Người mua được tài sản bán đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá còn lại một lần sau khi trừ đi tiền đặt trước trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá ... Nếu người mua được tài sản bán đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu trên thì bị mất tiền đặt trước. Số tiền đặt trước sẽ thuộc về Công ty Cổ phần X1...*". Biên bản bán đấu giá số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG cũng đã thống nhất nội dung về thời hạn, địa điểm và phương thức thanh toán tiền mua tài sản: "*Người trúng đấu giá nộp đủ số tiền còn lại sau khi trúng đấu giá (trừ tiền đặt trước) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bán đấu giá vào tài khoản số 10201.00000.84581 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần X1...*". Tuy nhiên, đến ngày 20/12/2017, Công ty QP mới thanh toán đầy đủ số tiền là 9.050.000.000đ (Chín tỉ không trăm năm mươi triệu đồng) cho X.

Như vậy, việc Công ty QP thanh toán tiền mua tài sản chậm 145 ngày làm việc (tính từ ngày 30/5/2017 đến ngày 20/12/2017) là đã vi phạm thời hạn thanh toán tiền mua tài sản quy định tại Điều 13 Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản và Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 30/5/2017. Do đó, căn cứ theo điểm 2.2.2 Điều 1 Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ thì đây được xem là trường hợp đấu giá không thành công do Công ty QP không thể thanh toán hết số tiền mua tài sản trong thời gian quy định.

Tóm lại, qua phần trình bày trên cho thấy, hành vi của Công ty QP đã vi phạm Điều 13 Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản, vi phạm yêu cầu về thời hạn thanh toán quy định tại Biên bản bán đấu giá số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG ngày 30/5/2017. Hành vi của Công ty CA đã vi phạm Điều 3, Điều 28, Điều 31 của Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP và điểm 1.1, điểm 1.2 Điều 4 Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ. Vì vậy, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 423, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1 Điều 48 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP, điểm b Điều 12 Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản, điểm 2.7 Điều 3 và điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ, X yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 giữa X và Công ty CA. Buộc Công ty CA phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận: 30.807.000đ (Ba mươi triệu tám trăm lẻ bảy nghìn đồng) cho X, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty CA thanh toán cho X tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 2.464.560đ (Hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật;

- Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017 giữa X, Công ty CA và Công ty QP;

- Buộc Công ty QP trả lại cho X: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 972860 ngày 02/3/2017 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật;

- Buộc Công ty QP trả lại cho X Văn phòng làm việc tại địa chỉ số 17* đường LCT, Phường 7 (Nay là số 17* đường LCT, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3), Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

** Tại Văn bản tường trình và kiến nghị, Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 12/6/2023- Người đại diện hợp pháp của Bị đơn trình bày:*

Về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản:

Về thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản:

Công ty Công ty CA đã thông báo trên Báo Thị Trường vào ngày 28/4/2017 và ngày 2/5/2017.

Về việc niêm yết tài sản bán đấu giá:

Theo khoản 1 Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định:

Tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản là động sản tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của tổ chức bán đấu giá chậm nhất là bảy ngày trước khi tiến hành bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đối với bất động sản, tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đối với tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức, thời hạn niêm yết việc bán đấu giá tài sản có thể được rút ngắn theo thỏa thuận của các bên.

Công ty CA đã thực hiện việc niêm yết tại trụ sở Công ty, Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và tại số 17* đường LCT, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thời hạn niêm yết:

Công ty CA đã thực việc niêm yết tài sản trên theo quy định. Trước khi thực hiện việc niêm yết, Công ty Công ty CA đã gửi thông báo bán đấu giá tài sản đến Công ty Cổ phần Xvà đã được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Xi

măng X. Theo quy định của pháp luật: "Đối với tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức, thời hạn niêm yết việc bán đấu giá tài sản có thể được rút ngắn theo thỏa thuận của các bên."

Về thủ tục đấu giá:

- Phiên đấu giá tài sản ngày 30/5/2017 diễn ra theo quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần X1 có đại diện tham gia.

- Ngày 03/8/2017, Công ty Cổ phần X1, Công ty CA và Công ty QP đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được Văn phòng Công chứng Đầm Sen công chứng theo quy định của pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện:

Điều 429 Bộ luật Dân sự quy định: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 03/4/2017/HĐ giữa Công ty Cổ phần Xvà Công ty CA đã được ký kết vào ngày 19/4/2017. Sau đó Công ty CA đã thực hiện các thủ tục cần thiết để tiến hành đấu giá theo quy định.

Ngày 30/5/2017, tổ chức phiên đấu giá tài sản có sự tham dự của Công ty X1, các bên tham dự, tham gia buổi đấu giá đều không có ý kiến gì về thủ tục đấu giá.

Ngày 03/8/2017, các bên ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/5/2017/HĐMBTS, công chứng tại Văn phòng công chứng Đầm Sen.

Công ty QP sau khi trúng đấu giá đã thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản cho Công ty X1. Ngày 21/12/2017, Công ty X1 đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng và bàn giao tài sản cho Công ty QP quản lý, sử dụng đến nay.

Ngày 20/12/2017, Công ty X1 và Công ty CA cũng đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, các bên thống nhất thanh lý Hợp đồng đấu giá số: 03/04/2017/HĐ ngày 19/4/2017 mà không có bất kỳ ý kiến gì.

Theo quy định của Điều 429 Bộ Luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện của Công phần Xi măng X đã kết thúc vào năm 2020.

Do đó, Công ty CA đề nghị Tòa án căn cứ Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, xem xét áp dụng quy định về thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện thì đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Trong vụ án này, Công ty CA không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc Tòa án tuyên hủy hợp đồng hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu.

** Tại đơn trình về việc rút yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện ngày 24/7/2023, Bị đơn trình bày (tóm tắt):*

Trước đây Công ty CA cho rằng tranh chấp trong vụ án trên đã hết thời hiệu khởi kiện vào năm 2020 và đề nghị Tòa án căn cứ Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xem xét áp dụng quy định về thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án. Nay Công ty CA xin rút tất cả các nội dung liên quan đến thời hiệu khởi kiện, rút yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án. Như vậy, Công ty CA không yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Công ty CA chỉ đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Công ty CA giữ nguyên các ý kiến liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá tài sản và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Bị đơn...

Công ty CA không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc Tòa án tuyên hủy hợp đồng hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu.

** Ý kiến của người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ QP tại bản ý kiến ngày 16/6/2023:*

Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ QP (Gọi tắt là Công ty QP) được biết qua báo chí và thông tin niêm yết tại UBND Phường 7, Quận 3 là Công ty Cổ phần Đấu giá CA (Gọi tắt là Công ty CA) tiến hành bán đấu giá tài sản: Tài sản là công trình trên đất thuê tại địa chỉ 17* LCT, Phường 7, Quận 3. Nhận thấy tài sản phù hợp với mục đích kinh doanh của Công ty QP, ngày 08/5/2017, Công ty QP đã tiến hành mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tài sản là vật kiến trúc của Công ty Cổ phần X (trước đây là Công ty X1) trên phần đất thuê trả tiền hàng năm của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần X 1, số: CG 972860 ngày 02/3/2017.

Căn cứ theo hồ sơ và các giấy tờ, quy định do Công ty CA cung cấp, xét thấy tài sản của Công ty X là vật kiến trúc trên đất thuê trả tiền hàng năm đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện để thực hiện mua bán đấu giá, Công ty QP đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước 15% giá khởi điểm của tài sản là 1.350.000.000 đồng theo đúng quy định của Quy chế đấu giá đã được niêm yết tại Phường 7, Quận 3 do Công ty CA ban hành.

Ngày 11/5/2017, Công ty QP nhận được văn bản của Công ty Đấu giá Châu Á v/v: "Di dời thời gian tổ chức phiên bán đấu giá tới ngày 30/5/2017".

Ngày 30/5/2017, Công ty QP tham gia đấu giá và là công ty trúng đấu giá tài sản với giá trúng đấu giá là 9.050.000.000đ (Chín tỉ không trăm năm mươi triệu đồng) được thể hiện qua Biên bản bán đấu giá tài sản số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG dưới sự chứng kiến của Văn phòng công chứng.

Theo nội dung của Quy chế bán đấu giá, thời hạn bên trúng đấu giá thanh toán số tiền còn lại 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) cho Công ty X

là 30 ngày kể từ ngày bán đấu giá thành. Quá thời hạn thanh toán trên nếu người trúng đấu giá muốn gia hạn thanh toán thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ tài sản là X. Khi người trúng đấu giá thanh toán xong nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thì chủ tài sản sẽ bàn giao tài sản cho bên trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc. Do Công ty X cần phải có thời gian để thanh lý, dọn dẹp các dụng cụ, thiết bị, vật dụng tại địa chỉ 17* LCT, như vậy Công ty X mới đáp ứng được thời gian bàn giao sau khi Công ty QP thanh toán tiền mua tài sản, nên hai bên đã thống nhất bằng Biên bản thương thảo hợp đồng ngày 28/6/2017, thống nhất thời hạn để ký công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 30 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản (ngày 28/6/2017), thời hạn để thanh toán nốt số tiền còn lại 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) là 100 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng công chứng. Việc thống nhất này khẳng định X đã thương thảo thời gian thanh toán với Công ty QP theo đúng tinh thần của Biên bản bán đấu giá số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG ngày 30/05/2017 và Quy chế bán đấu giá tài sản.

Ngày 03/8/2017 (26 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thương thảo), Công ty X đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty QP (bên trúng đấu giá) và Công ty Cổ phần Đấu giá CA. Được văn phòng Công chứng Đầm Sen xác thực.

Ngày 20/12/2017 (96 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng công chứng), Công ty QP đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là lại 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) cho Công ty X, theo đúng quy định của Biên bản thương thảo hợp đồng ngày 28/6/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017.

Ngày 21/12/2017, Công ty X xác nhận đã nhận được tiền và tiến hành xuất hóa đơn, bàn giao tài sản là toàn bộ hồ sơ và hiện trạng tại 17* LCT, Phường 7, Quận 3 cho Công ty QP. Thời gian của việc bàn giao tài sản là hoàn toàn đúng so với Quy chế đấu giá đã được Công ty Đấu giá Châu Á niêm yết (trong vòng 10 ngày kể từ ngày bên trúng đấu giá hoàn thành việc thanh toán thì chủ tài sản bàn giao tài sản cho bên trúng đấu giá).

Sau khi nhận bàn giao tài sản, Công ty QP đã trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản để phục hoạt động kinh doanh cho đến nay. Đồng thời, Công ty QP đã tiến hành nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm nhận bàn giao tài sản cho đến nay.

Do tài sản trên đất của Công ty X đã bán đấu giá thành và đã bàn giao tài sản này cho bên mua trúng đấu giá là Công ty QP nên Công ty X không còn bất kỳ trách nhiệm, quyền lợi nào đối với tài sản kể từ ngày bàn giao cho bên trúng đấu giá vì các bên đã hoàn tất nghĩa vụ của nhau.

Nay nguyên đơn là Công ty X khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, hủy kết quả bán đấu giá tài sản mà Công ty QP đã mua trúng đấu giá hợp pháp, buộc Công ty QP phải trả lại giấy chứng nhận số CG 972860 và trả lại văn phòng làm việc tại địa chỉ 17* LCT, Phường 7, Quận 3 là không có cơ sở.

Do đó, Công ty QP đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Trong vụ án trên Công ty QP không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc Tòa án hủy bỏ hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Do Công ty QP và người đại diện theo ủy quyền của Công ty QP không thể sắp xếp thời gian, nhân sự để tham gia tố tụng tại Tòa án, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt Công ty QP và người đại diện theo ủy quyền của Công ty QP trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Quận 1, kể cả vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án và các buổi làm việc.

** Ý kiến của người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ QP tại bản ý kiến (bổ sung) ngày 18/7/2023 (tóm tắt):*

Căn cứ vào Điều 1.2 của Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017: Nguồn gốc tài sản "Là tài sản của Công ty CP Xi măng X1 đem ra bán đấu giá. Tình trạng pháp lý của tài sản do Công ty CP Xi măng X1 hoàn toàn chịu trách nhiệm". Căn cứ vào các hồ sơ của Công ty X cung cấp cho Công ty CA và các cơ quan chức năng thì Công ty X cam kết đủ thẩm quyền để bán tài sản bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Các quy định phân cấp phân quyền của Bộ Xây dựng cho VICEM, phân cấp của VICEM cho Công ty X, Điều lệ Công ty X, tờ trình phê duyệt chủ trương do người có thẩm quyền quyết định, các biên bản làm việc cả một tập thể: Hội đồng quản trị, ban Tổng giám đốc, các phòng ban trong việc thanh lý tài sản trên đất tại số 17* đường LCT…Như vậy, Công ty X đủ thẩm quyền bán tài sản là vật kiến trúc đã xuống cấp trầm trọng trên đất thuê trả tiền thuê hàng năm, không sử dụng trong thời gian dài, đã được Kiểm toán Nhà nước năm 2016 yêu cầu Công ty X phải bán xử lý để tránh phát sinh chi phí và thiệt hại cho doanh nghiệp trên đất thuê trả tiền hàng năm tại số 17* đường LCT. Công ty X chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc bán tài sản do mình là chủ sở hữu. Toàn bộ quy trình là đúng và tuân thủ các quy định của pháp luật- việc đấu giá không hề gây ra bất cứ thiệt hại nào cho cá nhân- doanh nghiệp và Nhà nước.

Theo quy định của Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xđã kết thúc vào tháng 12 năm 2020. Do đó, Công ty QP kính mong quý tòa căn cứ Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, xem xét áp dụng quy định về thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án.

Công ty QP khẳng định: Công ty QP mua tài sản trúng đấu giá ngay tình, vì vậy Công ty QP cần được pháp luật bảo vệ quyền lợi theo quy định. Công ty QP không chấp nhận tất cả các yêu cầu của Nguyên đơn.

Trong vụ án này, Công ty QP không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc Tòa án tuyên vô hiệu hoặc tuyên hủy các hợp đồng, các văn bản đã ký giữa các bên.

Công ty QP xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, họp, đối chất, hòa giải, xét xử… và trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa

án nhân dân Quận 1.

** Ý kiến của người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ QP tại bản ý kiến (bổ sung) ngày 24/7/2023 (tóm tắt):*

Công ty QP xin rút tất cả các nội dung liên quan đến thời hiệu khởi kiện, rút yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án. Tức là không yêu cầu Tòa án xem xét áp dụng quy định về thời hiệu, không yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Công ty QP khẳng định: Công ty QP mua tài sản trúng đấu giá ngay tình, vì vậy Công ty QP cần được pháp luật bảo vệ quyền lợi theo quy định. Công ty QP không chấp nhận tất cả các yêu cầu của Nguyên đơn.

Trong vụ án này, Công ty QP không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc Tòa án tuyên vô hiệu hoặc tuyên hủy các hợp đồng, các văn bản đã ký giữa các bên.

Công ty QP xin được vắng mặt trong các phiên xét xử tại Tòa án nhân dân Quận 1.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày như trên, không còn yêu cầu nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu, thời gian mở phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử và nguyên tắc xét xử.

Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền, nghĩa vụ của đương sự khi tham gia tố tụng.

Về việc rút yêu cầu áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết vụ án của Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu áp dụng thời hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn tại phiên tòa không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; xét đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1)- Gọi tắt là Công ty X- có căn cứ xác định đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

Tại Điều 8 của Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017, các bên thỏa thuận về việc chọn Tòa án nơi có trụ sở của Nguyên đơn để giải quyết tranh chấp. Nguyên đơn là Công ty X có trụ sở tại Quận 1 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (tên cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá CA)- Gọi tắt là Công ty CA- có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty CA.

[1.3] Công ty TNHH Đầu tư- Thương mại- Dịch vụ QP (Gọi tắt là Công ty QP) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty QP.

[1.4] Về việc áp dụng thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét áp dụng quy định về thời hiệu nên Tòa án không xem xét áp dụng quy định về thời hiệu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc:

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 giữa Công ty X và Công ty CA. Buộc Công ty CA phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận: 30.807.000đ (Ba mươi triệu tám trăm lẻ bảy nghìn đồng) và trả tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 2.464.560đ (Hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/4/2017, Công ty X và Công ty CA có ký kết Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ. Theo đó, Công ty CA thực hiện bán đấu giá tài sản trên đất là Văn phòng làm việc tại số 17* đường LCT, Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu) Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty X, giá khởi điểm là 9.000.000.000đ (Chín tỉ đồng), tài sản được bán đấu giá theo phương thức "có sao bán vậy". Hợp đồng có quy định về phí dịch vụ đấu giá, địa điểm xem và bàn giao tài sản, thời gian giao nhận tài sản, thời gian và phương thức thanh toán

tiền mua tài sản…

Ngày 20/4/2017, Công ty CA ban hành Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản (gọi tắt là Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản).

Ngày 28/4/2017, Công ty CA đăng thông tin bán đấu giá lần 1 trên Báo Thị Trường thuộc Bộ Tài chính (gọi tắt là Báo Thị Trường), đồng thời niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, thông tin bán đấu giá có nội dung về thời gian bán đấu giá: "*Dự kiến vào lúc 09h00 ngày 15/5/2017*".

Ngày 02/5/2017, Công ty CA đăng thông tin bán đấu giá lần 2 trên Báo Thị Trường ấn định ngày bán đấu giá là ngày 15/5/2017.

Ngày 11/5/2017, Công ty CA thông báo tới X về việc dời thời gian tổ chức đấu giá sang 09 giờ ngày 30/5/2017 (Thông báo số 04/5/2017/ĐGCA-TB).

Ngày 30/5/2017, Công ty CA tổ chức bán đấu giá, kết quả cuộc bán đấu giá được xác nhận tại Biên bản bán đấu giá tài sản số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG, người trúng đấu giá là Công ty QP.

Công ty X khởi kiện cho rằng Công ty CA có những vi phạm nghiêm trọng trong việc tổ chức, mua tài tài sản đấu giá, không tuân thủ Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản (gọi tắt là Nghị định số 17/2010/NĐ-CP) và thỏa thuận của các bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty X, cụ thể: Công ty CA không thông báo công khai bán đấu giá tài sản đủ 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá; Thời điểm tổ chức bán đấu giá theo thực tế không đúng so với thông tin đã đăng báo; Quy định về tỷ lệ tiền đặt trước tại Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản và thông tin được đăng báo không thống nhất; Công ty CA thông báo thời gian xem tài sản bán đấu giá không đủ theo quy định và Công ty QP đã thanh toán tiền mua tài sản chậm 145 ngày làm việc so với Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản và Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 30/5/2017…

Xét việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản, thời điểm tổ chức bán đấu giá tài sản:

Ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017, Công ty CA đã thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản trên Báo Thị Trường. Công ty CA đã thực hiện việc niêm yết tại trụ sở Công ty, Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và tại số 17* đường LCT, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi thực hiện việc niêm yết, dời thời gian tổ chức đấu giá …Công ty CA có gửi thông báo đến Công ty X, Công ty X và những người tham gia đấu giá không có ý kiến phản đối. Như vậy Công ty CA đã thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản. Do tài sản bán đấu giá là Văn phòng làm việc thuộc sở hữu của Công ty X nên thời hạn niêm yết việc bán đấu giá tài sản có thể được rút ngắn theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

Đối với việc Nguyên đơn cho rằng Công ty CA thông báo thời gian xem

tài sản bán đấu giá không đủ theo quy định:

Xét thấy, Công ty CA đăng tin tại Báo Thị Trường ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017 có nội dung về thời gian xem tài sản: "*Vào ngày 05/5/2017 và ngày 08/5/2017 tại số 17* LCT...*" mà không đăng thông báo đầy đủ theo quy định về việc người tham gia đấu giá tài sản được trực tiếp xem tài sản từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản hai ngày là chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Tuy nhiên, Công ty X và những người tham gia đấu giá không có ý kiến hoặc phản đối về việc này. Tại phiên đấu giá tài sản ngày 30/5/2017, Công ty Cổ phần X 1 có đại diện là ông Hoàng Anh Tuấn- Chuyên viên Ban Bất động sản tham gia và ngày 03/8/2017, Xi măng X 1, Công ty CA và Công ty QP đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được Văn phòng Công chứng Đầm Sen công chứng.

Đối với việc Nguyên đơn cho rằng Công ty CA quy định về tỉ lệ tiền đặt trước không thống nhất.

Xét, tại khoản 2 Điều 3 của Quy chế và nội quy bán đấu giá tài sản quy định: *"Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp khoản tiền đặt trước tại Công ty Cổ phần Đấu giá CA là 15% giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá"* nhưng Công ty CA đăng tin trên Báo Thị Trường ngày 28/4/2017 và ngày 02/5/2017, có nội dung tiền đặt trước "*10% giá khởi điểm. Đăng ký, nộp tiền đặt trước từ ngày 28/4/2017 đến 9h00 ngày 08/5/2017*" là không thống nhất. Tuy nhiên, việc này không vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, các khách hàng tham gia đấu giá đã tự nguyện nộp 15% giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá và không có ý kiến.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện có việc Công ty CA đã vi phạm Điều 3, Điều 28, Điều 31 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và điểm 1.2, khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 hoặc các quy định pháp luật khác xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn xác nhận cho đến nay Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại của Nguyên đơn từ việc ký hợp đồng với Công ty CA. Do đó không có căn cứ hủy bỏ hợp đồng và giải quyết hậu quả của hủy bỏ hợp đồng theo yêu cầu của Nguyên đơn như trên.

[2.2] Xét, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc:

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017 giữa Công ty X, Công ty CA và Công ty QP. Buộc Công ty QP trả lại cho Công ty X: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 972860 ngày 02/3/2017 và Văn phòng làm việc tại địa chỉ Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 30/5/2017, Công ty QP tham gia đấu giá và là công ty trúng đấu giá tài sản với giá trúng đấu giá là 9.050.000.000đ (Chín tỉ không trăm năm mươi triệu đồng). Theo nội dung của Quy chế bán đấu giá, thời hạn bên trúng đấu giá thanh toán số tiền còn lại 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) cho Công ty X là 30 ngày kể từ ngày bán đấu giá thành. Quá thời hạn thanh toán trên nếu người trúng đấu giá muốn gia hạn thanh toán thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ tài sản là Công ty X. Khi người trúng đấu giá thanh toán xong nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thì chủ tài sản sẽ bàn giao tài sản cho bên trúng đấu giá trong vòng 07 ngày làm việc.

Tại Biên bản thương thảo hợp đồng ngày 28/6/2017, Công ty X và Công ty QP thống nhất thời hạn để ký công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản (ngày 28/6/2017), thời hạn để thanh toán nốt số tiền còn lại 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) là 100 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng công chứng. Như vậy, Công ty X đã thương thảo thời gian thanh toán với Công ty QP theo đúng tinh thần của Biên bản bán đấu giá tài sản số: 03/5/2017/ĐGCA-BBBĐG ngày 30/5/2017 và Quy chế bán đấu giá tài sản.

Ngày 03/8/2017, Công ty X đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá với Công ty QP (bên trúng đấu giá) và Công ty CA. Văn bản được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen.

Ngày 20/12/2017, Công ty QP đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 7.700.000.000đ (Bảy tỉ bảy trăm triệu đồng) cho Công ty X.

Ngày 21/12/2017, Công ty X đã nhận được tiền và tiến hành xuất hóa đơn, bàn giao tài sản là toàn bộ hồ sơ và hiện trạng văn phòng tại Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3 cho Công ty QP.

Sau khi nhận bàn giao tài sản, Công ty QP đã trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản.

Ngày 04/4/2018, Công ty X và Công ty QP đã thống nhất bằng Biên bản làm việc: Công ty QP sẽ kế thừa nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm từ 01/01/2018 thay cho Công ty X cho đến khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định thu hồi đất của Công ty X. Công ty QP đã tiến hành nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm nhận bàn giao tài sản cho đến nay.

Căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 thì: Nguồn gốc tài sản là của Công ty X đem ra bán đấu giá, tình trạng pháp lý của tài sản do Công ty X hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy Công ty X đủ thẩm quyền bán tài sản là vật kiến trúc đã xuống cấp trầm trọng trên đất thuê trả tiền hàng năm, không sử dụng trong thời gian dài, đã được Kiểm toán Nhà nước năm 2016 yêu cầu Công ty X phải bán xử lý để tránh phát sinh chi phí và thiệt hại cho doanh nghiệp trên đất thuê trả tiền hàng năm tại số 17* đường LCT. Công ty X chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc bán tài sản do mình là chủ sở hữu. Theo Kết luận nội dung tố cáo ngày 08/4/2019 của Thanh tra Bộ

Xây dựng thì đến tháng 10/2016, tài sản Nhà khách 17* LCT khấu hao hết, giá trị còn lại là 0 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn xác nhận cho đến nay Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh thiệt hại của Nguyên đơn từ việc ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017 giữa Công ty X, Công ty CA và Công ty QP. Như vậy toàn bộ quy trình đấu giá không gây ra thiệt hại nào cho Nguyên đơn. Công ty QP mua tài sản trúng đấu giá ngay tình, vì vậy Công ty QP cần được pháp luật bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó Nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017, buộc Công ty QP trả lại cho Công ty X: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 972860 ngày 02/3/2017 và Văn phòng làm việc tại địa chỉ số 17* đường LCT, Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu của Nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; Điều 93; Điều 184; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 133, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 7, Điều 46, Điều 48, Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9, Điều 26 và Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Điều 3, Điều 28, Điều 31 của Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc: Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng bán đấu giá số: 03/4/2017/HĐ ngày 19/4/2017 giữa Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1) và Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (tên cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá CA), buộc Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (tên cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá CA) phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận: 30.807.000đ (Ba mươi triệu tám trăm lẻ bảy nghìn đồng) và trả tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 2.464.560đ (Hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc: Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 03/5/2017/HĐMBTS ngày 03/8/2017 giữa Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1), Công ty Cổ phần Thương mại TPCA (tên cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá CA) và Công ty TNHH Đầu tư- Thương mại- Dịch vụ QP, buộc Công ty TNHH Đầu tư- Thương mại- Dịch vụ QP trả lại cho Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1): Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 972860 ngày 02/3/2017 và Văn phòng làm việc tại địa chỉ số 17* đường LCT, Phường 7 (nay Phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0004978, AA/2021/0004979, AA/2021/0004980, AA/2021/0004981 và AA/2021/0004982 ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần X (tên cũ: Công ty Cổ phần X1) được hoàn trả số tiền 9.000.000đ (Chín triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Tĩnh