

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – NINH BÌNH**

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

Bản án số: 03/2026/ DS- ST

Ngày: 30/03/2026

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua tài sản
đấu giá”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán: - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khanh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trung Hiếu.

2. Bà Phạm Thị Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Lan, là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: ông Ninh Trọng Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2025/TLST- DS ngày 11 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST- DS ngày 02 tháng 03 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị P, sinh năm 1977. **Căn cước công dân số:** 0371770028xx do Cục C về TTXH cấp ngày 28/06/2021; Địa chỉ: Xóm C, xã K, tỉnh Ninh Bình.

- **Bị đơn:** Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: Số A đường T, phường H, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Đ – Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N – Trưởng phòng, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Ninh Bình. (Theo Thông báo về việc phân công, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ quyền hạn trong công tác Thi hành án dân sự thuộc thẩm quyền của Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình số 538/TB-THADS ngày 18/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Công ty Đ1. Địa chỉ: Tầng E, tòa nhà S, số A N, phường L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thanh S. Chức vụ: Tổng giám đốc Công Ty.

Tại phiên tòa có mặt bà Vũ Thị P, vắng mặt bà Trần Thị N, ông Hoàng Thanh S, bà N, ông S có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, bản tự khai bổ sung, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị P trình B:

Qua thông báo bán đấu giá tài sản từ Công ty Đ1, bà P được biết thông tin về việc đấu giá tài sản nên bà P đã mua hồ sơ đấu giá tài sản phát mại Thi hành án tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình. Đấu giá quyền sử dụng diện tích 294,3m² đất ở nông thôn (ONT) là 189,3m² (có 44,34m² đất ở nông thôn thuộc quy hoạch giao thông); đất nuôi trồng thủy sản (NTS) là 105m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thuộc xóm B, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ) nay là xóm B, xã K, tỉnh Ninh Bình. Đã được UBND huyện K (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB856201 ngày 21 tháng 5 năm 2008 mang tên hộ ông Trần Viết H và bà Đoàn Thị T, cùng tài sản gắn liền với đất là nhà hai tầng và một tum cùng các công trình phụ khác. Tiền đặt trước là 300.000.000 đồng gửi tại số tài khoản 39490105412500000 tại kho bạc nhà nước khu vực V.

Ngày 03 tháng 7 năm 2025 bà P đã đến Phòng thi hành án khu vực 4 – Ninh Bình để đấu giá tài sản. Giá khởi điểm của tài sản là 2.790.128.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm chín mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng). Giá trúng đấu giá tài sản của bà P là 2.800.128.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng). Số tiền bà P còn phải thanh toán là 2.500.128.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng). Đến ngày 04 tháng 8 năm 2025 bà P đã hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền 2.500.128.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng) vào số tài khoản 39490105412500000 tại kho bạc nhà nước khu vực V. Tuy nhiên sau bốn tháng trúng đấu giá bà P vẫn chưa nhận được tài sản trúng đấu giá nên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, đồng thời thiệt hại đến việc kinh doanh của bà P. Bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4 – Ninh Bình giải quyết tuyên hủy hợp đồng bán tài sản đấu giá tài sản ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa bà Vũ Thị P với Thi hành án dân sự tỉnh N (do Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình thực hiện) đối với quyền sử dụng diện tích 294,3m² đất ở nông thôn (ONT) là 189,3m² (có 44,34m² đất ở nông thôn thuộc quy hoạch giao thông); đất nuôi trồng thủy sản (NTS) là 105m² tại

thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thuộc xóm B, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ) nay là xóm B, xã K, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trình bày tại văn bản trả lời số 136/THADS-KV4: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Ninh Bình thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình tổ chức thi hành Bản án số 01/2018/KDTM-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ), Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/QĐ-SCBSBA ngày 07/8/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/QĐ-SCBSBA ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ), Quyết định thi hành án số 84/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K (cũ) đối với người phải thi hành án là ông Trần Viết H, bà Đoàn Thị T, địa chỉ: xóm B, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ) về việc: “Buộc ông Trần Viết H và bà Đoàn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh N1 số tiền 15.398.584.280 đồng (*mười lăm tỷ ba trăm chín mươi tám triệu năm trăm tám mươi tư nghìn hai trăm tám mươi đồng*) bao gồm 15.282.269.231 đồng tiền gốc và 116.315.049 đồng tiền lãi. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh N1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Viết H và bà Đoàn Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và điều 468 Bộ luật dân sự. Trường hợp ông Trần Viết H và bà Đoàn Thị Thanh K thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng thì Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại đối với những tài sản sau theo quy định của Pháp luật Thi hành án dân sự để thu hồi vốn đã cho vay cho Ngân hàng:

Tài sản thứ nhất: Tàu cá biển kiểm soát NB-9009TS và 01 bộ lưới rê chiều dài 14 hải lý theo Hợp đồng thế chấp TS16-41-03/2016-HĐTCTS/NHCT400 ngày 07/9/2016.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng 298 m² đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04 và Quyền sử dụng 75 m² đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 03 xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (cũ) được thế chấp tại Hợp đồng số 01/2016-HĐTCBĐS/NHCT400 ngày 07/9/2016 và Hợp đồng số 02/2016-HĐTCBĐS/NHCT400 ngày 07/9/2016.”

Ngay sau khi được phân công tổ chức thi hành, Chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật thi hành án dân sự và đã kê biên xử lý xong tài sản là Tàu cá biển kiểm soát NB-9009TS và 01 bộ lưới rê chiều dài 14 hải lý theo Hợp đồng thế chấp TS16-41-03/2016-HĐTCTS/NHCT400 ngày 07/9/2016 và Quyền sử dụng đất 75 m² cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ

bản đồ số 03 xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình được thể chấp tại Hợp đồng số 01/2016-HĐTCBĐS/NHCT400 ngày 07/9/2016.”.

Đối với Quyền sử dụng 298 m² đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04 tại xóm B, xã K, tỉnh Ninh Bình tổ chức bán đấu giá lần thứ 6 thành ngày 03/7/2025 với số tiền 2.800.128.000 đồng (*hai tỷ tám trăm triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng*) cho bà Vũ Thị P, địa chỉ: Xóm C, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình (Nay là Xóm C, xã K, tỉnh Ninh Bình). Ngày 10/7/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, đại diện là ông Phạm Hải S1- Chấp hành viên và bà Vũ Thị P đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực đảm bảo tuân thủ các điều kiện của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng ngày 04/8/2025 bà Vũ Thị P đã nộp đủ số tiền 2.800.128.000 đồng theo đúng quy định.

Ngày 13/8/2025 Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Ninh Bình đã làm việc với chính quyền địa phương và yêu cầu ông Trần Viết H, bà Đoàn Thị T, bà Trần Thị Y (là con ông H đang trông coi nhà) chậm nhất ngày 04/9/2025 thực hiện chuyển tài sản để giao tài sản cho người trúng đấu giá, nhưng ông Trần Viết H, bà Đoàn Thị T, bà Trần Thị Y không thực hiện. Do vụ việc có tính chất phức tạp, đây là tài sản là nhà ở cuối cùng của ông H, bà T nên khi cưỡng chế đương sự sẽ chống đối quyết liệt nên chính quyền địa phương đề nghị việc cưỡng chế giao tài sản phải có sự chỉ đạo cưỡng chế của Công an tỉnh N.

Chấp hành viên đã ra quyết định cưỡng chế thi hành án số 03/QĐ-THADS(4) ngày 05/9/2025 về việc cưỡng chế giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; và xây dựng Dự thảo Kế hoạch cưỡng chế đồng thời cùng ngày có Văn bản số 66/CV-PTHADS(4) gửi Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình có Văn bản đề nghị Công an tỉnh N xây dựng Kế hoạch bảo vệ cưỡng chế.

Sau khi Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình có Văn bản số 916/CV-THADS ngày 09/10/2025 về việc phối hợp thực hiện công tác bảo vệ cưỡng chế gửi Công an tỉnh N; Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Ninh Bình đã có Văn bản số 18/THADS-KV4 ngày 10/10/2025 về việc phối hợp bảo vệ cưỡng chế trong thi hành án dân sự gửi Công an xã K.

Đến nay Công an chưa có Văn bản gửi cho Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình nên việc cưỡng chế giao tài sản chưa thực hiện được.

Ngày 01/12/2025 Tòa án nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình có thông báo về việc thụ lý vụ án số 98/TB-TLVA về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá” do bà Vũ Thị P khởi kiện

Ý kiến của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị P như sau:

- Về việc bà Vũ Thị P yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/7/2025: Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản diễn ra theo đúng quy định pháp luật, việc vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là do vụ việc phức tạp, phải tổ chức xây dựng phương án cưỡng chế huy động nhiều lực lượng; Công an chưa xây dựng kế hoạch bảo vệ cưỡng chế; do vậy Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đã không thể thực hiện được việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định. Nay yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị P đề nghị hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tài sản ngày 10/7/2025 đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4- Ninh Bình xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công Ty Đ1 có quan điểm như sau: Thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/ 2025/HĐ DV – ĐGNAP ngày 20 tháng 2 năm 2025 và các phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ký giữa Công Ty đấu giá hợp danh Đ1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Ninh Bình nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình. Ngày 03 tháng 7 năm 2027 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình. Công Ty Đ1 đã tổ chức phiên đấu giá tài sản là:

Quyền sử dụng 294,3m² đất trong đó đất ở nông thôn là 189,3m², (có 44,34m² đất ở nông thôn thuộc quy hoạch giao thông); đất nuôi trồng thủy sản là 105m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xóm B, xã K, tỉnh Ninh Bình. Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB856201 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 21 tháng 5 năm 2008 mang tên hộ ông Trần Viết H, bà Đoàn Thị T. Tài sản gắn liền với đất là nhà hai tầng và 01 tum cùng các công trình phụ khác. Với giá khởi điểm là 2.790.128.000 đồng. Giá trúng đấu giá là 2.800.128.000 đồng. Người trúng đấu giá là bà Vũ Thị P. Địa chỉ xóm C, xã K, tỉnh Ninh Bình.

Quá trình đấu giá, cũng như việc đấu giá đã tuân thủ các quy định của pháp luật. Phiên đấu giá diễn ra minh bạch, công khai. Nay bà Vũ Thị Phương Y1 hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/7/2025: Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản diễn ra theo đúng quy định pháp luật, việc vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là do lý do khách quan, vì vậy vẫn chưa thể thực hiện được việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định. Thi hành án dân sự chưa giao được tài sản cho người trúng đấu giá không liên quan đến kết quả đấu giá. Công Ty đấu giá hợp danh Đ1 đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4- Ninh Bình xử lý theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 47, Điều 48, Điều 72, Điều 73, Điều 74 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vũ Thị P. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá lập ngày 10/07/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình do Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Ninh Bình ký chị Vũ Thị P.

2.2. Về án phí: Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại cho chị Vũ Thị P số tiền tạm ứng án phí 44.001.000 đồng đã nộp tại Biên lai số 0003118 ngày 25/11/2025 của Chi cục THADS Tỉnh N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Vũ Thị P khởi kiện Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình: có địa chỉ tại: Xóm I L, xã P, tỉnh Ninh Bình. Tòa án nhân dân khu vực 4 – Ninh Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, vắng mặt người đại diện của bị đơn và vắng mặt người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do những người này đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức, nội dung đơn khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần được xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung tranh chấp và những vấn đề cần giải quyết trong vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/7/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, đại diện là ông Phạm Hải S1- Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình (là đơn vị có tài sản đấu giá) và bà Vũ Thị P là người trúng đấu giá, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực thể hiện:

[2.2]. Về tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 294,3m² đất trong đó đất ở nông thôn là 189,3m², (có 44,34m² đất ở nông thôn thuộc quy hoạch giao thông); đất nuôi trồng thủy sản là 105m² tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xóm B, xã K, tỉnh Ninh Bình. Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB856201 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 21 tháng 5 năm 2008 mang tên hộ ông Trần Viết H, bà Đoàn Thị T. Tài sản gắn liền với đất là nhà hai tầng và 01 tum cùng các công trình phụ khác.

Công Ty Đ1 đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/ 2025/HĐ DV – ĐGNAP ngày 20 tháng 2 năm 2025 và các phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Ninh Bình cũ nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình. Ngày 03 tháng 7 năm 2027 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình. Công Ty Đ1 đã tổ chức phiên đấu giá tài sản. Quá trình đấu giá Công ty đã thực hiện đúng và tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tái sản theo quy định tại các điều từ Điều 33 đến Điều 46 Luật đấu giá năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024. Sau khi tổ chức đấu giá, bà Vũ Thị P là người mua được tài sản bán đấu giá trên với số tiền là 2.800.128.000 đồng. Ngày 10/7/2025 bà P và Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Ngày 04/8/2025 bà Vũ Thị P là người trúng đấu giá tài sản đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp đủ số tiền 2.800.128.000 đồng cho Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án khu vực 4 – Ninh Bình theo đúng quy định.

[2.3]. Về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ngày 04 tháng 8 năm 2025 bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền, tuy nhiên đã quá thời gian thỏa thuận trong hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 10/7/2025 (thời gian giao nhận tài sản là 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản giao nộp đủ tiền....) Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình vẫn không giao được tài sản cho bà P theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Căn cứ Điều 47, Điều 48 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 quy định: Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá có

quyền được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu tài sản đấu giá theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 5 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình với bà Vũ Thị P thể hiện: *“Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan”*. Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ – CP ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ – CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung một số điều theo Nghị định số 33/2020/NĐ – CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ quy định: *“ Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá....”*

Như vậy trong khoảng thời gian 60 ngày kể từ ngày 04 tháng 8 năm 2025 Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình phải có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá cho bà Vũ Thị P, tuy nhiên hết thời hạn này Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình vẫn không bàn giao được tài sản đấu giá cho người mua tài sản. Việc Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình không giao được T1 sản cho bà Vũ Thị P là do việc phối hợp thực hiện công tác bảo vệ cưỡng chế thi hành án chưa thực hiện được nên việc giao tài sản cho bà P chưa thực hiện được.

Như vậy, giữa bà P và Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình **B1 đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình** ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật đấu giá tài sản. Các đương sự cũng đã thống nhất về trình tự, thủ tục đấu giá là đúng quy định, không tranh chấp. Chỉ tranh chấp về tài sản trúng đấu giá, vì tài sản này hiện **Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình** đã không giao được cho người trúng đấu giá. Điều 408 Bộ luật dân sự quy định: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Điều 425 Bộ luật dân sự quy định: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể*

đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Khoản 4 Điều 27 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp đến hạn theo hợp đồng bán đấu giá tài sản mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng*”.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025 bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền của người mua tài sản đấu giá, thời gian sau đó đã không nhận được tài sản đấu giá trong thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 06 tháng 11 năm 2025 bà P có đơn khởi kiện Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình về việc yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 10/7/2025 Thi hành án dân sự Ninh Bình với bà Vũ Thị P. Căn cứ Điều 423, 424, 427, 428, 430, 434, 444 Bộ luật dân sự năm 2025 Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình với bà Vũ Thị P.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của bà P được chấp nhận nên bà P không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. **Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung ngân sách nhà nước.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 244, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 401, 406, 423, 424, 427, 434, 444 Bộ luật dân sự; các Điều 47, 48 Luật đấu giá tài sản năm 2016; sửa đổi bổ sung năm 2024; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị P về việc **hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa** Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình Bình với bà Vũ Thị P.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/7/2025 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình Bình đại diện là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Ninh Bình **ký với bà Vũ Thị P**

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị P về việc yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình trả lại số tiền 2.800.128.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Vũ Thị P không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.001.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003118 ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước.

Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/03/2026). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Ninh Bình.
- VKSND khu vực 4 – Ninh Bình
- Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Trần Thị Khanh