

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 07 /2023/DS-ST

Ngày 17 -02-2023

*“V/v Tranh chấp huỷ hợp đồng
mua bán tài sản đấu giá”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Mai

Ông Nguyễn Quang Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Bùi Việt Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 29/7/2022 về việc “*Tranh chấp huỷ hợp đồng bán đấu giá tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2023/QĐ- DSTC ngày 18/01/2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H- Sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt).

* Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bắc Giang

Do bà Nguyễn Thị B - Chi cục trưởng đại diện.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn V , huyện C, tỉnh Bắc Giang

Ủy quyền cho ông: Giáp Hoàng Ph - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông: Giáp Hoàng Ph - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

2. Công ty đấu giá hợp danh B do ông Ong Thế Đ - sinh năm 1947 là giám đốc đại diện theo pháp luật, địa chỉ: Số 38, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Đ Á- Chi nhánh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang H - sinh năm 1980, địa chỉ: Số 569, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

4. Ông Vi Văn Q- sinh năm 1980, bà Tăng Thị H -sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

5. Ông Vi Văn Th - sinh năm 1963, bà Tăng Thị K - sinh năm; 1964 Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

6. Ông Vi Văn Tr - sinh năm 1985, bà Bùi Thị M - sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

7. Ông Vi Văn S - sinh năm 1988, bà Nông Thị H - sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

8. Ông Vi Văn Đ- sinh năm 1990, bà Triệu Thị Th - sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

9. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th

Do bà Nguyễn Thị Th - Trưởng văn phòng Công chứng đại diện.

Địa chỉ: số 162 đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo nguyên đơn bà Hoàng Thị H trình bày: Bà được biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có ký hợp đồng bán tài sản để thi hành án qua Công ty đấu giá hợp danh B tài sản là Quyền sử dụng 3.417,1m² đất (trong đó 720m² đất ở và 2.697,1m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H cùng toàn bộ tài sản trên đất là: Tài sản là công trình, cây cối lâm lộc trên đất của hộ ông Vi Văn Th , hộ ông Vi Văn Đ ; tài sản là công trình, cây cối lâm lộc trên đất của hộ ông Vi Văn Tr ; tài sản là công trình, cây cối lâm lộc trên đất của hộ ông Vi Văn S . Ngày 13/4/2021 bà có đơn đăng ký tham gia cuộc đấu giá tài sản ngày 16/4/2021 do Công ty đấu giá hợp danh B tổ chức.

Ngày 16/4/2021 bà đã tham gia đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H và toàn bộ tài sản trên đất phiếu trả giá của bà trả giá 2.110.000.000đ (*Hai tỷ, một trăm mười triệu đồng*), tham gia đấu giá có 02 người, bà là người trúng đấu giá tài sản.

Ngày 19/4/2021 bà ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam, tài sản trúng đấu giá là: Quyền sử dụng 3.417,1m² đất, thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H với giá cùng toàn bộ tài sản trên đất. Giá trúng đấu giá là 2.110.000.000đ (*Hai tỷ, một trăm mười triệu đồng*). Theo quy định về việc nhận giao tài sản thì bà có được biết: Tại Điều 9 của hợp đồng có ghi rõ “*thời hạn giao tài sản: trong thời hạn không quá 30 ngày, Tr hợp khó khăn phức tạp thì không quá 60 ngày kể từ ngày người mua tài sản nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ Tr hợp bất khả kháng*”. Trước khi trúng đấu giá bà đã nộp 300.000.000đ tiền đặt cọc mua tài sản cho Công ty đấu giá hợp danh B, nếu trúng đấu giá sẽ được trừ vào tiền mua trúng đấu giá tài sản. Sau khi trúng đấu giá tài sản, ngày 17/5/2021 bà đã nộp số tiền còn lại là 1.817.000.000đ cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Tuy nhiên, kể từ ngày 17/5/2021 là ngày bà nộp đủ tiền trúng đấu giá tài sản cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, đến nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện C vẫn chưa thực hiện được việc giao tài sản trúng đấu giá cho bà đúng như cam kết trong hợp đồng đã ký. Bà biết lý do chưa bàn giao là do gia đình ông Q, bà H và một số người khác không đồng ý bàn giao tài sản. Do đã thanh toán tiền quá lâu, tài sản chưa biết bao giờ được bàn giao nên bà làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện C:

- Tuyên hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 19/4/2021 giữa bà Hoàng Thị H với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Công ty đấu giá hợp danh B do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã vi phạm việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo quy định.

- Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại bà số tiền 2.117.000.000đ tôi đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Yêu cầu cá nhân, cơ quan làm chậm trễ, không giao được tài sản trúng đấu giá cho bà phải bồi thường cho bà số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Ngày 28/10/2022 bà Hoàng Thị H xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đồng.

Ngày 16/12/2022 bà Hoàng Thị H xin rút yêu cầu về việc trả lại số tiền trúng đấu giá đã nộp 2.117.000.000đồng.

Đến nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng bán đấu giá ngày 19/04/2021 đã được ký giữa bà với Công ty đấu giá Hợp danh và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

* Bị đơn, Chi cục THA Dân sự huyện C (viết tắt cơ quan THADS) do bà Nguyễn Thị B - Chi cục trưởng trình bày: Căn cứ Bản án số 06/2018/KDTM-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã có hiệu lực pháp luật. Quá trình tổ chức thi hành án dân sự, do Công ty TNHH Phú Gia Khánh không thực hiện được nghĩa vụ thi hành án nên Chấp hành viên đã thực hiện xác minh tài sản bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 361/NT/HĐTC ngày 17/11/2011 và Q định thi hành án là: Quyền sử dụng đất 3.417,1m² đất(trong đó có 720m² đất ở và 2.697,1m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà bê tông cốt thép 2 tầng mới xây diện tích 250m². Quá trình thi hành án, nhận thấy tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích lớn, có nhiều tài sản, cây cối trên đất nên Chấp hành viên đã ký hợp đồng đo đạc với công ty CP Tài nguyên Môi Trường và đầu tư xây dựng Thiên Bảo để thực hiện đo đạc quyền sử dụng đất, đo đạc tài sản là công trình trên đất và tiến hành chồng ghép, xác định diện tích đất xác minh.

Ngày 27/5/2020 Chấp hành viên đã thực việc đo đạc, xác định mốc giới để thực hiện việc cưỡng chế đối với tài sản là quyền sử dụng đất của ông Vi Văn Q, tài sản gắn liền với đất không phải của ông Vi Văn Q, bà Tăng Thị H mà là tài sản của hộ ông Vi Văn Th và Vi Văn Đ , hộ ông Vi Văn Tr , hộ ông Vi Văn S . Về tài sản là gắn liền với đất là 01 nhà bê tông cốt thép 2 tầng mới xây diện tích 250m² theo Hợp

đồng thế chấp số 361/NT/HĐTC ngày 17/11/2011 tại thời điểm xác minh là không có, Chấp hành viên đã lập biên bản trực tiếp với ông Vi Văn Th , bà Tăng Thị K , ông Vi Văn Tr , bà Nông Thị H là vợ của ông Vi Văn S n, ông Vi Văn Q và bà Phạm Thị Thanh H đại diện cho Ngân hàng Đ Á theo ủy quyền đều khẳng định các tài sản trên đất là của hộ ông Vi Văn Th , Vi Văn Đ g, Vi Văn Tr , Vi Văn S . Về tài sản là 01 nhà bê tông cốt thép 2 tầng mới xây diện tích 250m² theo Hợp đồng thế chấp tại thời điểm xác minh là không có.

Bà Phạm Thị Thanh H n đại diện cho Ngân hàng Đ Á đề nghị chỉ xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp là 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang của ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H mà không xử lý tài sản không có trong hợp đồng là 01 nhà bê tông cốt thép 2 tầng mới xây diện tích 250m². Vì vậy, Chấp hành viên đã ra Q định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 12/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2020.

Ngày 02/12/2020 Chấp hành viên thực hiện kê biên Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H . Trong quá trình cưỡng chế, hội đồng cưỡng chế lập biên bản kiểm kê tài sản trên đất và lập biên bản thỏa thuận thi hành án giữa ông Q, bà H , bà H , bà M , bà Th , ông Th , bà K nhất trí không thỏa thuận về giá, tổ chức thẩm định giá tài sản, không thỏa thuận tổ chức bán đấu giá tài sản đề nghị Chi cục thi hành án lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá. Việc xử lý tài sản trên đất thống nhất thẩm định giá tài sản trên đất cùng với quyền sử dụng đất và bán đấu giá. Sau khi bán đấu giá thì số tiền bán tài sản trên đất sẽ trả lại cho hộ ông Th y, hộ ông Tr, hộ ông S , hộ ông Đ . Tại biên bản cưỡng chế, các cơ quan chuyên môn đã tiến hành sơ bộ ước giá tài sản, xác định giá trị khấu hao còn lại của các tài sản trên đất. Chấp hành viên đã ký hợp đồng thẩm định giá với công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn Việt Nam. Sau khi nhận được chứng thư thẩm định giá, có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên đã ban hành thông báo kết quả thẩm định giá tài và giao, tổng đạt cho các đương sự. Ngày 5/2/2021 Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá với công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam. Quá trình bán đấu giá không có người tham gia đấu giá Chấp hành viên đã giảm giá tài sản để bán đấu giá tiếp.

Tại thông báo số 135/TB-BN ngày 16/4/2021 của công ty đấu giá hợp danh Bthông báo kết quả bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của ông Vi Văn Q, bà Tăng Thị H và tài sản gắn liền với đất. Người trúng đấu giá tài sản là bà Hoàng Thị H, địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Giang đã trúng với giá 2.110.000.000đ. Sau khi trúng đấu giá tài sản, bà Hoàng Thị H đã nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá tài sản theo quy định. Do hộ gia đình ông Vi Văn Th, hộ ông Vi Văn Trư, hộ ông Vi Văn S, hộ ông Vi Văn Đ không tự nguyện giao tài sản cho người mua được tài sản nên Chấp hành viên ban hành Q định số 56/QĐ-CCTHADS ngày 06/8/2021 về việc cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H: Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C về việc bà Hoàng Thị H yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 19/4/2021: Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản diễn ra theo đúng quy định của pháp luật, việc vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản là do vụ việc có tính chất phức tạp, liên quan đến tình hình an ninh chính trị tại địa phương, theo quy định tại thông tư 05/2016/TTLT-BTP-BCA- BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày ngày 19 tháng 5 năm 2016 quy định hoạt động của Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự Chi cục THADS đã có báo cáo, đề nghị Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự huyện C họp bàn tổ chức cưỡng chế, đến nay Ban chỉ đạo vẫn chưa Q định tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá, vì vậy vẫn chưa thể thực hiện được việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định. Đến nay đã quá hạn bàn giao tài sản, bà H có đơn đề nghị hủy hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá thì Chi cục THADS huyện C đồng ý vì đây là quyền của người mua được tài sản.

Đối với 02 yêu cầu bà H xin rút trong quá trình Tòa án giải Q vụ án thì Chi cục THA đồng ý, vì khi có Q định hủy kết quả bán đấu giá thì THA sẽ thanh toán trả bà H số tiền bà H đã nộp khi trúng đấu giá.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Đấu giá hợp danh B(gọi tắt Công ty ĐG Hợp danh) do ông Ong Thế Độ - Giám đốc trình bày: Ngày 02/02/2021 Chi cục THA dân sự huyện C thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản số 118/TB- THADS; Ngày 03/02/2021 Công ty đấu giá Hợp danh đã làm công văn số về việc đăng ký tổ chức đấu giá tài sản và phương án tổ chức đấu giá; Ngày 05/02/2021 Chi cục THADS huyện C đã có công văn về việc ký hợp đồng dịch vụ và đấu giá tài sản, đối với tài sản là : Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa*

đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H với giá cùng toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi ký hợp đồng Công ty đã ban hành Thông báo đấu giá tài sản số 59/TB- BN và Quy chế cuộc đấu giá. Ngày 09/02/2021 Công ty đã thông báo niêm yết công khai Thông báo đấu giá và quy chế đấu giá tại Chi cục THADS huyện C, UBND xã H, huyện C, Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh và Hội Tr công ty đấu giá Hợp danh. Công ty đã đăng báo pháp luật Việt Nam 02 số và đăng Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản 02 số; Ngày 04/03/2021 Công ty phối hợp với Chi cục THA đưa khách hàng đi xem tài sản đấu giá. Hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá không có khách hàng nào đăng ký nên Công ty đã ban hành thông báo về việc đấu giá không thành số 85/TB – BN ngày 10/03/2021.

Ngày 18/03/2021 Chi cục THADS đã có công văn số 268/CCTHADS về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản và kèm theo Q định về việc giảm giá tài sản (lần 1), Công ty đã tiến hành ký phụ lục hợp đồng (lần 1) để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau khi ký phụ lục Công ty đã ban hành thông báo đấu giá lần và Quy chế đấu giá ngày 19/03/2021. Ngày 23/03/2021 Công ty đã niêm yết công khai Thông báo đấu giá và Quy chế đấu giá tại Chi cục THADS huyện C, UBND xã H huyện C, Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh và Hội Tr công ty đấu giá Hợp danh, đăng báo pháp luật Việt Nam 02 số và đăng Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản 02 số; Ngày 06/04/2021 Công ty phối hợp với Chi cục THA đưa khách hàng đi xem tài sản đấu giá. Ngày 13/04/2021 có 02 khách hàng đến đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền mua hồ sơ đấu giá là Vũ Thị Th và Hoàng Thị H. Ngày 15/04/2021 cả 02 khách hàng Vũ Thị Th và Hoàng Thị H đã nộp tiền đặt trước vào tài khoản Công ty đấu giá Hợp danh. Công ty đã lên danh sách và báo cáo với Chi cục THADS.

Ngày 16/04/2021 Công ty đấu giá tổ chức bán đấu giá tài sản và có biên bản ghi lại diễn biến cuộc đấu giá, tại buổi đấu giá bà Hoàng Thị H đã trả giá 2.110.000.000đồng, bà H trúng đấu giá. Kết thúc cuộc đấu giá các bên có tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th .

Công ty đấu giá hợp danh B đã tiến hành bán đấu giá tài sản theo hợp đồng đã ký với Chi cục THADS huyện C theo đúng trình tự, thủ tục theo Luật đấu giá tài sản năm 2016. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải Q theo quy định pháp luật, vì điều kiện công việc phải đi xa nên vắng mặt trong toàn bộ quá trình xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Giáp Hoàng Ph trình bày:* Ông được Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phân công thi hành Q định thi hành án theo yêu cầu số 39/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 2 năm 2019 để thực hiện Bản

án số 06/2018/KDTM-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã có hiệu lực pháp luật. Quá trình tổ chức thi hành án dân sự, do Công ty TNHH Phú Gia Khánh không thực hiện được nghĩa vụ thi hành án nên Chấp hành viên đã thực hiện xác minh tài sản bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 361/NT/HĐTC ngày 17/11/2011 theo đúng nội dung Bản án và Q định thi hành án. Do hộ gia đình ông Vi Văn C, hộ ông Vi Văn Tr, hộ ông Vi Văn S, hộ ông Vi Văn Đ không tự nguyện giao tài sản cho người mua được tài sản nên Chấp hành viên ban hành Q định số 56/QĐ-CCTHADS ngày 06/8/2021 về việc cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản. Ông được biết bà H sau khi mua được tài sản NH chưa được bàn giao nên đã có đơn đề nghị huỷ kết quả bán đấu giá tài sản, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã trình bày quan điểm, nêu rõ trình tự, thủ tục Thi hành án để Tòa án có căn cứ giải Q theo quy định. Ý kiến của ông đồng ý và trùng khớp với ý kiến của đồng chí Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã gửi cho Tòa án nhân dân huyện C.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang H trình bày:* Căn cứ theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016, Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 Nghị định 62/ 2015/NĐ- CP ngày 18/07/2015 và Nghị định số 33/2020/ NĐ- CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/ 2015/ NĐ-CP về việc Huỷ kết quả bán đấu giá tài sản. Ngân hàng đề nghị Toà án xem xét, giải quyết, đề nghị tiếp tục thực hiện việc Thi hành án theo đúng quy định của pháp luật về thi hành án và đấu giá tài sản để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng đối với các bản án đã được Toà án huyện C ban hành và có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Toà án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th trình bày:* Ngày 19/04/2021 Văn phòng công chứng có làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục THADS huyện C (bên bán) do ông Giáp Hoàng Ph chấp hành viên đại diện, Công ty Đấu giá Hợp Danh B do ông Ong Thế Đ giám đốc đại diện và người trúng đấu giá (bên mua) là bà Hoàng Thị H, tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H có giá khởi điểm là : 759.845.834 đồng, tài sản công trình, cây cối, lâm lộc trên đất có giá khởi điểm là: 1.366.177.824 đồng. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, tài liệu Văn phòng công chứng đã xử lý về trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Nay bà Hoàng Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 19/04/2021 do Chi cục THADS huyện C không bàn giao được tài

sản thì Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q, bà H , ông C, bà K , ông Tr, bà M , ông S, bà H , ông Đ, bà Thêu quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giao, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án hợp lệ, nhưng các ông bà trên không có bản tự khai và không đến Tòa án làm việc.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 19/04/2021, về án phí bà xin nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được HĐXX công bố lời khai của họ trong hồ sơ vụ án, không ai có ý kiến gì

- Tại phiên tòa hôm nay *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình giải Q vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn, Người liên quan, ông Ph , Công ty đấu giá Hợp danh B, Văn phòng Công chứng, Ngân hàng TPCP Đ Á chấp hành đúng các quy định pháp luật; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không chấp hành đúng các quy định của BLTTDS.

Về nội dung:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H: Huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 19/04/2021 giữa Chi cục THADS huyện C, Công ty đấu giá hợp danh B với bà Hoàng Thị H, đối với việc mua bán tài sản là Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H cùng toàn bộ tài sản trên đất .

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện C phải trả lại bà số tiền 2.117.000.000 đồng đã nộp khi trúng đấu giá.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra chứng cứ

tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng và tiền tố tụng: Xác định đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị H là hoàn toàn hợp lệ, đảm bảo đúng quy định. Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải Q vụ án. Chi cục THADS huyện C, Công ty đấu giá hợp danh B, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th , Ngân hàng TMCP Đ Á, ông Giáp Hoàng Ph có đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q, bà H, ông C, bà K, ông Tr, bà M, ông S, bà H, ông Đ, bà Th vắng mặt lần 2 tại phiên tòa không có lý do, do vậy HĐXX xử vắng mặt những người trên, căn cứ các quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 19/4/2021 giữa bà (Hoàng Thị H) với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Công ty đấu giá hợp danh B, yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng mua bán. Quá trình giải quyết vụ án bà H xin rút yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng. Tại phiên tòa hôm nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng mua bán tài sản. Căn cứ theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”. Bị đơn có trụ sở tại huyện C nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C, theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự có tranh chấp được xác lập, thực hiện vào ngày 19/04/2021. Thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có hiệu lực. Do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải Q vụ án.

[4]. Về nội dung:

[4.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên huỷ hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá ngày 19/04/2021: Tài sản bán đấu giá là Quyền sử dụng 3.417,1m² đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H có giá khởi điểm là : 759.845.834 đồng, tài sản công trình, cây cối, lâm lộc trên đất có giá khởi điểm là 1.366.177.824 đồng. Ngày 05/02/2021 Chi cục THADS ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh B số 10/2021/ HĐBN; Sau khi ký hợp đồng Công ty đã ban hành Thông báo đấu giá tài sản lần 1, hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá không có

khách hàng nào đăng ký nên Công ty đã ban hành thông báo về việc đấu giá không thành số 85/TB – BN ngày 10/03/2021.

Ngày 18/03/2021 Chi cục THADS đã có công văn số về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản và kèm theo quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 1). Ngày 13/04/2021 có 02 khách hàng đến đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền mua hồ sơ đấu giá là Vũ Thị Th và Hoàng Thị H. Ngày 15/04/2021 cả 02 khách hàng Vũ Thị Th và Hoàng Thị H đã nộp tiền đặt trước vào tài khoản Công ty đấu giá Hợp danh. Ngày 16/04/2021 Công ty đấu giá tổ chức bán đấu giá tài sản, tại buổi đấu giá bà Hoàng Thị H đã trả giá 2.110.000.000đồng, bà H trúng đấu giá và đã nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá tài sản theo quy định. Ngày 19/04/2021 bà H (người trúng đấu giá), Chi Cục THADS huyện C (là đơn vị có tài sản bán đấu giá) có ký hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá với Công ty bán Đấu giá đấu giá hợp danh B(là đơn vị tổ chức bán đấu giá tài sản), hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th .

Quá trình bán đấu giá Công ty Đấu giá hợp danh B đã thực hiện theo đúng các quy định về trình tự thủ tục bán đấu giá theo quy định tại các Điều từ Điều 33 đến điều 46 của Luật Đấu giá số 01/2016/ QH 14, có hiệu lực từ ngày từ ngày 01 tháng 7 năm 2017.

Bà Hoàng Thị H yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với lý do: Đã quá thời hạn bàn giao tài sản nhưng Chi Cục THA huyện C vẫn chưa bàn giao tài sản bà trúng đấu giá. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà H đã nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá là 2.117.000.000đồng, tại Lệnh chuyển tiền số 21116110300002331 lập ngày 26/04/2021 tại Kho bạc nhà nước C Bắc Giang người nhận tiền Chi cục THADS huyện C số tiền .300.000.000đồng (but lục số 14) và tại giấy Ủy nhiệm chi ngày 14/05/2021, số tiền 1.817.000.000đồng người thụ hưởng là Chi cục THADS huyện C (bút lục số 03), như vậy bà H đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngày 14/05/2021, sau khi trúng đấu giá bà H đã nhiều lần có đơn đề nghị bà giao tài sản trúng đấu giá cho bà, tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn 60 ngày Chi cục THA Ds huyện C vẫn chưa bàn giao được tài sản cho bà H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/ NĐ- CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/ 2020/ NĐ- CP ngày 17/03/2020 quy định: *“Trong thời hạn không quá 30 ngày, Tr hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua tài sản, trừ Tr hợp bất khả kháng”*. Quá trình tổ chức Thi hành án Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã nhiều lần tổ chức cưỡng chế để bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá, tuy nhiên các hộ gia đình có tài sản trên đất chống đối, do liên quan đến tình hình chính trị địa phương nên đến nay vẫn chưa bàn giao được tài sản. Theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định

62/2015/ NĐ- CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/ 2020/ NĐ- CP ngày 17/03/2020 quy định: “Trường hợp đến hạn theo hợp đồng người 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 huỷ bỏ hợp đồng”, theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đấu giá có 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 cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán 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 đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Như vậy, trong khoảng thời gian 60 ngày, kể từ ngày nộp đủ số tiền trúng đấu giá (14/05/2021) Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phải bàn giao tài sản trúng đấu giá cho bà H, bà H nhiều lần yêu cầu bàn giao tài sản nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C không bàn giao được tài sản trúng đấu giá cho bà H, lý do các hộ gia đình đang sinh sống trên tài sản bà H trúng đấu giá có hành vi chống đối, không hợp tác, không đồng ý bàn giao tài sản, Chi cục Thi hành án cũng đã nhiều lần ra quyết định cưỡng chế nhưng không thi hành được vì liên quan đến tình hình, chính trị của địa phương và trong quá trình đề nghị thi hành án ngày 11/08/2021 đại diện cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á cũng đã có đơn đề nghị tạm dừng giao tài sản trúng đấu giá, lý do để tránh ảnh hưởng đến tình hình, an ninh, chính trị địa phương, thời hạn tạm dừng đến hết ngày 15/09/2021. Do vậy, căn cứ vào Điều 401; Điều 406; Điều 423; Điều 424; Điều 427; Điều 428; Điều 430; Điều 434; Điều 444 Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 19/04/2021 giữa bà Hoàng Thị H với Chi cục THADS huyện C và Công ty đấu giá hợp danh Blà phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2]. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đồng, ngày 28/10/2022 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đồng. Ngày 10/11/2022 Toà án đã có quyết định số 62 /2022/QĐST-DS đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H. Đến nay bà H không có ý kiến gì. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4.3]. Về yêu cầu thanh toán trả lại bà H số tiền 2.117.000.000đồng bà H đã nộp khi trúng đấu giá, ngày 16/12/2022 bà H có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện lý do, bà có được cán bộ thi hành án giải thích nếu huỷ hợp đồng bán đấu giá tài sản thì bà sẽ được trả lại số tiền đã nộp, quá trình giải quyết vụ án đại diện Chi cục THADS có ý kiến: Khi có quyết định huỷ kết quả bán đấu giá thì THA sẽ thanh toán trả bà H số tiền bà H đã nộp khi trúng đấu giá. Việc bà H rút yêu cầu là tự nguyện, không bị ép buộc. Xét thấy việc nguyên đơn rút đơn không trái quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/ 2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nên cần buộc bà nguyên đơn Hoàng Thị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

Q ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 401, Điều 406, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428, Điều 430, Điều 434, Điều 444 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 47, Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 228, và Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị định 62/2015/ NĐ- CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/ 2020/ NĐ- CP ngày 17/03/2020 của Chính phủ; Điều 26 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H: Huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 19/04/2021 giữa Chi cục THADS huyện C, Công ty đấu giá hợp danh B với bà Hoàng Thị H, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Th chứng thực cùng ngày 19/04/2021 đối với việc mua bán tài sản là Quyền sử dụng 3.417,1m² đất (trong đó 720m² đất ở và 2.697,1m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 161; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện C, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BG 238161 ngày 20/10/2011 cho ông Vi Văn Q và bà Tăng Thị H cùng toàn bộ tài sản trên đất .

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện C phải trả lại bà số tiền 2.117.000.000đồng đã nộp khi trúng đấu giá.

3. Về án phí: Bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nH được trừ vào số tiền 41.470.000đồng bà H đã nộp tại biên lai thu số 0013046 ngày 29/07/2022. Hoàn trả bà Hoàng Thị H số tiền 41.170.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Chi cục THADS huyện C không phải chịu án phí

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong Tr hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang,
- VKSND tỉnh Bắc Giang,
- VKSND huyện C,
- Chi cục THADS huyện C,
- Các đương sự,
- Công TTĐT Tòa án,
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thu Hà

