

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH R-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 38/2019/DS-PT
Ngày 24 tháng 4 năm 2019
V/v: “tranh chấp về kết quả bán đấu
giá tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH R-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Ông Trịnh S Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh R-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh R-Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh R - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 14-01-2019 về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 23-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện E bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2019/QĐPT-DS ngày 20-3-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị A, sinh năm: 1972 (có mặt).

1.2. Ông Nguyễn A1, sinh năm: 1970 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2, ấp 7, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trần N – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trần N - Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: phường P, thành phố R, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 102/5/2, đường P, Phường I, thành phố X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Địa chỉ: Số 1, thị trấn S, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn K, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông V, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng M

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức A – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 26 – 28 Lê Lợi, thị trấn L, huyện G, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Đắc C, sinh năm: 1965 (có mặt);

3.3. Bà Bùi Thị C1, sinh năm: 1970 (có mặt);

Địa chỉ: tổ 4, ấp 8, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Xuân D - Văn phòng công chứng huyện E (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Thanh Sơn, thị trấn S, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3.5. Ông Mai Văn E (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 2, ấp 7, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

3.6. Ông G, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 2, ấp 7, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16-5-2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/6/2018 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 cùng thống nhất trình bày như sau:

Nguyên đơn ông A1, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Biên bản về việc bán tài sản đấu giá ngày 14-9-2017 của Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B được điều hành bởi Đấu giá viên Phạm Văn S, theo đó người có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện E (sau đây gọi tắt là Thi hành án) và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Đắc C và bà Bùi Thị C1, đối tượng bán đấu giá là quyền sử dụng đất của thửa đất số 452 tờ bản đồ số 22 xã Q, diện tích 751m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn A1 và bà Trần Thị A.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 2169 quyền số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04-10-2017 tại Văn phòng công chứng E giữa Chấp hành viên là ông V - Chi cục Thi hành án huyện E với ông Nguyễn Đắc C và bà Bùi Thị C1 được thông qua thủ tục bán đấu giá do Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B thực hiện và được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện E và Căn cứ để yêu cầu khởi kiện nguyên đơn trình bày như sau:

Về trình tự thủ tục bán đấu giá là không đúng vì quá trình kê biên tài sản bán đấu giá cho đến biên bản bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì ông A1 và bà A không nhận được bất cứ biên bản nào.

Về nội dung: Số tiền bà A và ông A1 phải thi hành án tổng cộng cho 08 người được thi hành án là 197.095.000đ nhưng tài sản bị bán đấu giá là thửa đất

diện tích 751m² với giá 376.000.000đ trong khi diện tích đất này có giá trên một tỷ đồng (gồm 700.000.000đ tiền đất và 400.000.000đ tiền nhà). Trong đó tài sản đang thế chấp ở Ngân hàng chưa đến hạn trả nợ nhưng Thi hành án lại giải chấp và đem tài sản đi bán đấu giá, việc bán đấu giá cho người trúng đấu giá đồng thời là người được thi hành án là không phù hợp. Sau khi biết được nội dung bán đấu giá buộc cưỡng chế giao tài sản thì ông A1 và bà A đã khiếu nại đến Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện E và Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng không được chấp nhận.

Khi Thi hành án kê biên tài sản thì nguyên đơn có biết nhưng không ký vào biên bản kê biên. Thi hành án tự kê biên và định giá tài sản và sau khi có kết quả thẩm định giá thì nguyên đơn cũng không biết nên việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn vì theo nguyên đơn thì giá trị tài sản lúc đó phải trên 1 tỷ, căn cứ để nguyên đơn xác định giá trị tài sản bị kê biên có giá trên một tỷ là do tự xác định theo giá trị tài sản của năm 2017.

Khi thi hành án đưa tài sản của nguyên đơn đến Công ty bán đấu giá B cũng như thủ tục giảm giá tài sản sau này thì nguyên đơn không biết chỉ đến khi khởi kiện, tại Tòa án các bên giao nộp chứng cứ thì nguyên đơn mới biết toàn bộ thủ tục thì Thi hành án chỉ niêm yết chứ không giao trực tiếp cho nguyên đơn.

Công việc của nguyên đơn là nuôi heo thuê cho chủ trại nên vắng nhà thường xuyên, vì phải ngủ tại trại heo còn các con đã đi làm ăn xa trên thành phố. Nguyên vọng của nguyên đơn muốn giữ căn nhà để ở còn nợ thì sẽ trả.

Giả sử trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn sẽ đưa lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện E số tiền 460.000.000đ để Thi hành án đã chi trả cho Ngân hàng 200.000.000 và số tiền phải Thi hành án cho những người được thi hành án, tiền án phí và hoàn tiền mua đấu giá cho bà C1 và ông C là người đã mua tài sản bán đấu giá nhưng bị tuyên vô hiệu, trong đó đã tính lãi suất cho số tiền ông C và bà C1 bỏ ra để mua tài sản.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn không có yêu cầu gì vì hiện nay tài sản nguyên đơn vẫn chưa giao nhà và đất cho ai.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Phạm Văn S trình bày:

Vào 14-4-2017 Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B (Sau đây gọi tắt là Công ty B) nhận được văn bản 565 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E bán đấu giá tài sản đối với thửa đất diện tích 751m² thửa đất số 452 tờ bản đồ số 22 tại xã Q.

Vào ngày 17-4-2017 Công ty B và Thi hành án đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản đối với thửa đất diện tích 751m² thửa đất số 452, tờ bản đồ số 22 tại xã Q. Sau khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản thì công ty B thực hiện các thủ tục bán đấu giá như: Thông báo đấu giá, ban hành quy chế đấu giá đã thực hiện việc niêm yết tại trụ sở UBND xã nơi có tài sản và nơi có tài sản và tại trụ sở bán đấu giá đồng thời thông báo trên báo Bà Rịa Vũng Tàu. Thời hạn niêm yết là đảm bảo trên 15 ngày.

Tới hết thời hạn niêm yết (ngày 25-5-2017) không có ai đăng ký mua tài sản thì Công ty B có văn bản số 215 ngày 25-5-2017 về việc không có khách

hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi Thi hành án. Đến ngày 21-6-2017 Thi hành án có văn bản số 823/CV – CCTHADS về việc ủy quyền bán đấu giá tài sản cho Công ty B kèm quyết định giảm giá số 55/QĐ – CCTHADS ngày 21-6-2017 về việc giảm giá tài sản còn 417.577.500đ hai bên lại ký phụ lục hợp đồng vào ngày 26-6-2017, Công ty B ban hành thông báo số 259/TB-ĐGHG đăng trên Báo Bà Rịa Vũng Tàu vào ngày 30/6 và ngày 01-7-2017. Ngày 27-6-2017 Công ty B thực hiện việc niêm yết tại nơi có tài sản đấu giá UBND xã Q, tại nơi tổ chức đấu giá và ban hành quy chế bán đấu giá tài sản số 268/QCĐGHG. Đến hết ngày 26-7-2017 là hạn chót đăng ký nhưng không có khách hàng nào đăng ký, Công ty B có văn bản số 322/ĐGHG ngày 27-7-2017 về việc không có khách hàng đăng ký gửi Thi hành án.

Ngày 17-8-2017 Thi hành án có văn bản 1019/CV-THADS về việc ký phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản kèm quyết định giảm giá số 74/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản còn lại là 375.819.000đ. Ngày 22-8-2017 hai bên lại ký phụ lục hợp đồng lần 2, ngày 23-8-2017 Công ty B có thông báo số 356/TB-ĐGHG đăng trên báo Bà Rịa Vũng Tàu vào ngày 25/8 và 29-8-2017, ngày 24-8-2017 ban hành quy chế 366 đấu giá ngày 25-8-2017 Công ty B thực hiện việc niêm yết tại UBND xã Q, tại nơi có tài sản và tại nơi bán đấu giá. Đến hết ngày 11-9-2017 là hạn chót đăng ký đấu giá có một khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá là bà Bùi Thị C1, sinh năm 1970 đăng ký ngày 06-9-2017 và đã nộp tiền phí đấu giá theo quy định. Việc đăng ký bán đấu giá thực hiện trước ngày hết hạn. Công ty có thư mời số 378/ĐGHG ngày 07-9-2017 gửi Thi hành án và khách hàng tham gia đấu giá ngày 14-9-2017 công ty tổ chức bán đấu giá tài sản chỉ có một người đăng ký, người tham gia đấu giá trả giá lại 376.000.000đ; Đấu giá viên hỏi người có tài sản đấu giá đại diện là ông V, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện E và ông V đồng ý và buổi đấu giá thành công và người trúng đấu giá là ông C và bà C1.

Sau khi buổi đấu giá gửi kết quả bán đấu giá cho Thi hành án để ký kết hợp đồng và giao tài sản, trong trường hợp này thì ông C và bà C1 đã nộp tiền và Thi hành án đã xóa thế chấp món vay của bà A và ông A1 vào ngày 22-9-2017 đến ngày 04-10-2017 hai bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì ở giai đoạn này trách nhiệm của công ty đấu giá chưa xong nhưng công việc Công ty B không thực hiện nữa chỉ chờ kết quả thanh lý hợp đồng vì khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ giao những hồ sơ thủ tục thi hành và giấy chứng nhận bản photo theo quy định vẫn được bán đấu giá nhưng Công ty B không cần ký vào hợp đồng mua bán (điều này được thể hiện trong biên bản bán đấu giá). Sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ mua bán của mình thì bên thi hành án sẽ ký biên bản thanh lý hợp đồng với công ty bán đấu giá. Theo ông S việc thực hiện bán đấu giá tài sản là đúng quy định pháp luật vì dù chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có hồ sơ thi hành án quyết định kê biên, cưỡng chế.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông V trình bày:

Căn cứ để kê biên tài sản đang thế chấp: Bà A, ông A1 phải thi hành án cho 08 quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự với tổng số tiền theo

đơn yêu cầu của người được thi hành án là 197.095.000đ và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án cùng với khoản tiền thi hành án chủ động là án phí nộp cho ngân sách nhà nước là 4.925.375đ.

Kết quả thi hành án, Thi hành án đã lập biên bản giải thích và ghi nhận các ý kiến thỏa thuận của các bên về việc thi hành án nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Kết quả xác minh điều kiện thi hành án là bà A ông A1 có tài sản duy nhất là thửa đất 452 tờ bản đồ số 22 tại xã Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất. Trong giai đoạn nhận được đơn yêu cầu thi hành án, thì thửa đất này đang thế chấp tại Phòng giao dịch N – Agribank chi nhánh E, trong quá trình xác định tài sản kê biên tương ứng với nghĩa vụ của ông A1 và bà A, Thi hành án tiến hành xác minh lại thì phát hiện tài sản này đã được giải chấp và thế chấp tại Ngân hàng M – Phòng giao dịch G.

Thời điểm thi hành án bắt đầu từ tháng 10 năm 2014, sau hơn 02 năm cho bà A ông A1 có cơ hội trả dần nhưng bà A vẫn không thi hành, căn cứ vào điều kiện kê biên tài sản thứ nhất là hết thời gian tự nguyện thi hành án, ông A1 và bà A có tài sản mà không thi hành.

Tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng M, theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 26-12-2016 và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 28-02-2017, căn cứ vào quy định Điều 90 của Luật thi hành án quy định, Cơ quan thi hành án xác định tài sản đang thế chấp lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm còn đảm bảo một phần nghĩa vụ thi hành án và đã được phía Ngân hàng đồng ý tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 28-02-2017 với nội dung đồng ý với việc kê biên của Cơ quan thi hành án với điều kiện ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngày 15-3-2017, Chi cục Thi hành án tiến hành kê biên tài sản này, tại buổi kê biên chỉ có mặt bà A còn ông A1 vắng mặt. Sau khi tham khảo ý kiến của thành viên đoàn cưỡng chế tài sản về giá trị tài sản thì tổng giá trị tài sản kê biên lúc đó ước tính là 410.000.000đ. tại buổi cưỡng chế thì Cơ quan thi hành án yêu cầu bà A và những người được thi hành án có quyền thỏa thuận về giá tài sản kê biên nhưng các bên không đưa ra giá, những người được thi hành án đưa ra giá là 410.000.000đ còn bà A không đưa ra giá và không thỏa thuận về giá tài sản. Sau khi có kết quả thẩm định giá tài sản kê biên là 463.975.000đ đối với toàn bộ tài sản, đã được Cơ quan thi hành án thông báo cho ông A1 bà A bằng thông báo kết quả thi hành án số 533 ngày 30-3-2017 và việc tổng đạt trực tiếp là không thực hiện được do ông A1 bà A không có mặt tại nơi cư trú mà được tiến hành niêm yết, mục đích niêm yết để thông báo kết quả này để người được thông báo có quyền khiếu nại hay yêu cầu định giá lại trong thời hạn 05 ngày, sau khi hết thời hạn 05 ngày không có yêu cầu thì Cơ quan thi hành án đưa tài sản thi hành án qua công ty bán đấu giá. Việc lựa chọn công ty bán đấu giá tài sản thì Cơ quan thi hành án cũng đã làm thủ tục thông báo nhưng không được nên thi hành án đã tự lựa chọn Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B. Sau khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản theo trình tự thủ tục bán đấu giá do đơn vị dịch vụ bán đấu giá thực hiện, phần nội dung này bên phía Công ty đã có bản khai và trình bày nên ông V chỉ nhấn mạnh số nội dung sau:

Quá trình thông báo bán đấu giá tài sản được thực hiện qua các bước, 03 lần thông báo bán đấu giá tài sản và 02 lần giảm giá tài sản thì mỗi thông báo này Công ty B gửi cho Chi cục Thi hành án và từ nội dung của thông báo này thì Cơ quan thi hành án làm thông báo để gửi cho những người được thi hành án và người phải thi hành án. Tất cả những lần gửi thông báo đều phải tiến hành niêm yết do ông A bà A1 không có mặt tại nơi cư trú, tuy nhiên có 01 thông báo về việc bán đấu giá tài sản thi hành án không có người tham gia đấu giá, trả giá số 752 ngày 25-6-2017 có giao cho con gái bà A là Nguyễn A3 nhưng bà A3 từ chối nhận.

Khi đã có khách hàng đăng ký mua, dù pháp luật không quy định nhưng để đảm bảo quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án có tài sản kê biên thì Thi hành án tiếp tục thông báo cho người phải thi hành án là ông A1, bà A. Chi cục thi hành án có thông báo số 1087 ngày 11-9-2017 về việc có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá tài sản và thông báo này được niêm yết tại nơi cư trú của ông A1, bà A. Ngày 14-9-2017 tại trụ sở Công ty bán đấu giá B, địa chỉ: Số 102/5/2 đường P, Phường I, thành phố X bán tài sản với giá 376.000.000đ người mua được tài sản bán đấu giá là ông Nguyễn Đắc C, bà Bùi Thị C1 địa chỉ ấp 8 xã Q, huyện E. Sau đó người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ nộp tiền xong, Chi cục thi hành án ra quyết định tạm giữ giấy tờ và chi trả tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng làm thủ tục yêu cầu xóa thế chấp.

Biên bản đấu giá này làm căn cứ để các bên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản, đến ngày 14-10-2017 thì Cơ quan thi hành án với ông C, bà C1 ký hợp đồng bán đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2169 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng huyện E do ông Nguyễn Xuân D ký. Sau khi ký hợp đồng này thì Cơ quan thi hành án làm thủ tục cưỡng chế giao tài sản cho người mua tài sản bán đấu giá nhưng không giao được lý do bà A ông A1 khiếu nại và đã được giải quyết khiếu nại qua 02 cấp; không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại ông A1 bà A khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản và biên bản bán đấu giá tài sản.

Đối với ý kiến của phía nguyên đơn cho rằng ông C bà C1 là người được thi hành án bị hạn chế mua tài sản bán đấu giá là không đúng, vì không thuộc trường hợp bị hạn chế hoặc cấm.

Từ những căn cứ nêu trên cơ quan thi hành án không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc C và bà Bùi Thị C1 trình bày:

Ông C và bà C1 đã thực hiện xong nghĩa vụ của người mua tài sản bán đấu giá nhưng hiện nay vẫn chưa được giao đất giao nhà nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì bên mua tài sản đấu giá đã mua tài sản theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng vô hiệu về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông C và bà C1 sẽ khởi kiện sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn trình bày:

Vào ngày 16-12-2015, bà A và ông A1 ký hợp đồng vay số tiền 200.000.000đ thời hạn vay 11 tháng lãi suất trả 03 tháng một lần, khi vay ông A1 và bà A có thể chấp tài sản là thửa đất 452, tờ bản đồ số 22 tại xã Q. Khi thế chấp Ngân hàng không biết tài sản này đang được đo đạc tách thửa. Đến ngày 26-12-2016 Thi hành án làm việc với Ngân hàng và trong buổi làm việc Ngân hàng cũng cung cấp thông tin về hợp đồng tín dụng cũng như thế chấp cho Thi hành án. Vào ngày 20-9-2017 Ngân hàng có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Thi hành án, Ngân hàng thực hiện theo yêu cầu của Thi hành án và đồng thời Thi hành án đã thanh toán đủ số tiền nợ mà bà A đã vay của Ngân hàng, Ngân hàng có đơn yêu cầu xóa thế chấp sau đó toàn bộ thủ tục xóa thế chấp do Thi hành án thực hiện. Tại thời điểm Thi hành án yêu cầu giao tài sản, khoản nợ của bà A đã quá hạn nhưng Ngân hàng đang gia hạn thời hạn trả nợ cho người vay và chưa khởi kiện tại Tòa án. Đối với quan hệ dân sự bên ngoài nếu người thứ ba muốn giải chấp cho khách hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được sự đồng ý của khách hàng, tuy nhiên trong vụ án bên Thi hành án có quyết định giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngân hàng có trao đổi với cấp trên và được cấp trên đồng ý cho Thi hành án giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Vào ngày 04-10-2017 Văn phòng công chứng E tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá người trúng đấu giá là ông Nguyễn Đắc C và bà Nguyễn Thị C1 và đơn vị có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, biên bản bán đấu giá tài sản ngày 14-9-2017 của Công ty bán đấu giá tài sản B. Xét thấy các bên tự nguyện xác lập giao dịch, các giấy tờ, tài liệu đầy đủ theo luật công chứng nên Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật, đồng thời xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G trình bày:

Qua đo đạc thực tế sử dụng đất thì phần đất ông A và bà A1 sử dụng có lẫn sang thửa 455 của ông là 16m² nhưng thực tế sử dụng các bên không có tranh chấp, việc kê biên của Thi hành án chỉ kê biên diện tích của thửa đất số 452 nên ông không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 23-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện E: Căn cứ các điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 90, 94, 95 98, 99, 101, 104 106 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi năm 2014; các Điều 7, 8, 33, 34, 35, 40, 41, 44, 45, 46, 49 Luật đấu giá tài sản 2016; các điều 166, 167, 168 và 170 Luật đất đai năm 2013; các điều 2, 3, 23, 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 đối với bị đơn là Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B và Chi cục Thi hành án dân sự huyện E về việc: “Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27-11-2018, nguyên đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 có đơn kháng cáo, kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố biên bản về việc bán đấu giá tài sản ngày 14-9-2017 của Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 04-10-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E đối với quyền sử dụng đất diện tích 751m² thửa đất số 452, tờ bản đồ số 22, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là vô hiệu toàn bộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đây là vụ án khởi kiện về việc: “Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, theo quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự thì chỉ có hai đối tượng người mua được tài sản bán đấu giá và chấp hành viên mới có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản nếu có căn cứ chứng có vi phạm trong quá trình bán đấu giá. Bà Trần Thị A, ông Nguyễn A1 không thuộc hai đối tượng nêu trên mà là người phải thi hành án nếu không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản thì không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Do đó đề nghị hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 23-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện E theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 khởi kiện tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản yêu cầu tuyên bố biên bản về việc bán đấu giá tài sản ngày 14-9-2017 của Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 04-10-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E đối với quyền sử dụng đất diện tích 751m² thửa đất số 452, tờ bản đồ số 22, xã Q, huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là vô hiệu toàn bộ. Xét thấy Bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 là người phải thi hành án cho 08 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án với tổng số tiền phải thi hành án là 197.095.000đ. Ngày 01-3-2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ban hành quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thửa đất số 452 tờ bản đồ số 22 xã Q, huyện E, diện tích 751m² đất thổ cư và các công trình xây dựng trên đất của bà A, ông A1, sau khi làm thủ tục niêm yết, ngày 15-3-2017 Chi cục Thi hành án huyện E tiến hành kê biên tài sản; ngày 27-3-2017 Công ty cổ phần định giá Sao Việt có chứng thư thẩm định giá, xác định giá trị tài sản theo biên bản kê biên ngày 15-3-2017 có tổng giá trị tài sản là 463.975.000đ, sau khi có kết quả định giá tài sản Chi cục Thi hành án đã tiến hành niêm yết kết quả định giá cho bà A và ông A1 tại nơi ở, trụ sở Ủy ban nhân dân xã Q và trụ sở Chi cục Thi hành án; ngày 13-4-2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã có Văn bản số 565/CV-THADS về việc ủy quyền bán đấu giá tài sản thửa đất số 452 tờ bản đồ số 22 xã Q, huyện E; ngày 17-4-2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 18/HĐ-BĐG với Công ty TNHH bán đấu giá B với nội dung: Chi cục Thi hành án chuyển tài sản bán đấu giá của ông A và bà A1 thửa đất số 452 tờ bản đồ số 22 xã Q, huyện E, diện tích 751m² đất thổ cư và các công trình xây dựng trên đất, để thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số 18/HĐ-BĐG với Công ty B. Sau nhiều lần niêm yết, thông báo, đăng báo đài, giảm giá tài sản về việc bán đấu giá tài sản đối với thửa đất số 452 và tài sản trên đất của ông A1 và bà A; đến ngày 14-9-2017 phiên đấu giá thành công bà C1, ông C trúng đấu giá với giá 376.000.000đ thể hiện qua biên bản bán đấu giá tài sản cùng ngày; ông C và bà C1 đã nộp số tiền bán đấu giá 376.000.000đ vào ngày 19-9-2017; ngày 20-9-2017 Chi cục Thi hành án ban hành quyết định thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710681 ngày 14-7-2011 và đến ngày 04-10-2017 giữa ông C, bà C1 với Đại diện thi hành án dân sự huyện E ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 2169 quyền số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng E nhưng đến giai đoạn cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì phát sinh tranh chấp và kéo dài đến ngày hôm nay.

Theo quy định tại khoản 13 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự thì chỉ có hai đối tượng cụ thể là người mua được tài sản bán đấu giá (vợ chồng ông Nguyễn Đắc C, bà Bùi Thị C1) và chấp hành viên (V) mới có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá. Như vậy Luật thi hành án dân sự không quy định người phải thi hành án (bà A, ông A1) có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản. Do vậy bà Trần Thị A, ông Nguyễn A1 là người phải thi hành án nếu không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản thì không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp vụ việc trên. Mặt khác trong vụ việc đấu giá tài sản bà A, ông A1 không tham gia và không trúng đấu giá tài sản.

Như phân tích ở trên thì vụ “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản” thuộc trường hợp đình chỉ giải quyết vụ án dân sự được quy định tại điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án đang được xem xét theo thủ tục phúc thẩm nên căn cứ Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự cần phải hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Án phí dân sự sơ thẩm: hoàn trả lại cho bà A, ông A1.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị A, ông Nguyễn A1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1.

Căn cứ vào Điều 217 và Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 23-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019, về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản” giữa nguyên đơn bà Trần Thị A, ông Nguyễn A1 và bị đơn Công ty TNHH bán đấu giá tài sản B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản: bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 phải nộp 3.035.397đ (ba triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm chín mươi bảy đồng) đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn; hoàn trả cho bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001624 ngày 18-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị A và ông Nguyễn A1 không phải chịu nên được hoàn trả lại số tiền đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2017/0004727 ngày 30-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24-4-2019).

Nơi nhận:

- TAND huyện E, tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Chi cục THADS, huyện E, tỉnh BRVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP
(Đã ký và đóng dấu)**

Nguyễn Thành Hiếu

