TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **40**/2022/DS - PT
Ngày: 26/01/2022
V/v: Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Bà Trần Thị Ngoan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/DSPT ngày 12/01/2021 về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá.

Do bản án dân sự sơ thẩm số **46**/2020/DS-ST ngày 05/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BTL, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2021/QĐ-PT ngày 22/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố HN. Có mặt.

Địa chỉ: Thị trấn LQ, huyện TT, thành phố HN.

- Bị đơn: Công ty CP bán đấu giá TL (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh BP).

Địa chỉ: Số 202 đường HQV, phường C 1, quận BTL , thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thanh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc S. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ:

1. Ngân hàng TMCP B(BIDV)

Địa chỉ: 35 HV, quận HK, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T – Giám đốc chi nhánh BIDV ST, ông Kim Xuân T –Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp chi nhánh BIDV ST, ông Đỗ Thanh N - cán bộ xử lý nợ chi nhánh BIDV ST, bà Chu Hiền A – cán bộ trung tâm xử lý nợ Ngân hàng BIDV. Có mặt ông T , bà Hiền A.

2. Ông Phùng Khắc L , sinh năm 1985

Địa chỉ: thôn 4, xã P, huyện TT, thành phố HN

3. Ông Nguyễn Đình T , sinh năm 1990

Địa chỉ: thôn 3, xã P, huyện TT, thành phố HN.

Đại diện theo ủy quyền của ông L và ông T : Ông Nguyễn Việt C và ông Lê Văn T . Có mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Địa chỉ: Thị trấn LQ, huyện TT, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Chức vụ: Chi cục trưởng. Vắng mặt.

5. Ông Lê Hoàng N

Địa chỉ: Phòng 1312-CT1A, Đơn nguyên 2, khi đô thị M 2, phường M 2, quận NTL , thành phố HN. Có mặt.

6. Doanh nghiệp tư nhân Thương mại và sản xuất thép NN.

Địa chỉ: Cổng Bùng, thôn 1, xã P, huyện TT, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình N – Chủ doanh nghiệp. Vắng mặt.

7. Công ty TNHH Sản xuất và thương mại thép NC.

Địa chỉ: thôn 2, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Chu Văn T – Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: ông Chu Xuân B, ông Nguyễn Việt; Địa chỉ: thôn 2, xã P, huyện TT, thành phố HN. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – ông Vũ Văn T trình bày:***

Việc thi hành án đối với Doanh nghiệp NN theo Quyết định Thi hành án số 159/QĐ-CCTHA ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án TT, Công ty TL đã được Chấp hành viên ủy quyền tổ chức bán đấu giá tài sản đã cưỡng chế kê biên. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản, Công ty TL có nhiều sai phạm, vi phạm pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của nhà nước, tập thể và cá nhân, cụ thể:

- Cố tình hạn chế người tham gia đấu giá và loại tư cách đấu giá của người đăng ký mua tài sản đấu giá trái pháp luật. Việc đưa ra nội dung quy chế bán đấu giá yêu cầu người mua tài sản phải có xác nhận xem tài sản của cơ quan

thi hành án là không đúng quy định dẫn đến việc gây khó khăn cho người đăng ký tham gia đấu giá. Đồng thời tự ý gia hạn cho người đăng ký tham gia đấu giá sau đó lại không chấp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (mặc dù người đăng ký tham gia đã nộp đủ tiền đặt cọc theo yêu cầu) là tự mình vi phạm quy chế bán đấu giá.

- Đưa tài sản ra bán đấu giá không đúng, không đủ tài sản đã cưỡng chế kê biên, không đúng với quyết định của Tòa án về xử lý tài sản thế chấp và không đúng với quyết định thi hành án, làm giảm giá trị tài sản bán đấu giá, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên được thi hành án, bên phải thi hành án và người LQ, cụ thể:

+ Tài sản thực tế đã thế chấp tại Ngân hàng được ghi rõ trong Quyết định thi hành án và quyết định của Tòa án, cơ quan thi hành án đã cưỡng chế kê biên rất chi tiết: Nhà xưởng 1015m2, kết cấu khung thép chịu lực, mái tôn, chiều cao 12m, gồm 03 cẩu trục lăn (01 cẩu 25 tấn, 01 cẩu 10 tấn, 01 cẩu 5 tấn) được xây dựng và lắp đặt năm 2008 gắn liền trên thửa đất thuê số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P nguồn gốc sử dung đất: nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời gian thuê 30 năm. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AQ 051114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H 0037/QSDĐ/1680 QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 08/07/2009.

Tài sản bán đấu giá đưa ra thông tin trong Thông báo bán đấu giá không rõ, không đầy đủ, hạn chế thông tin: "Toàn bộ giá trị nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P, tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số AQ 051114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.00037/QSDĐ/1680/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 08/07/2009".

Các điểm không rõ, không đúng trong thông báo bán đấu giá làm sai lệch tài sản cưỡng chế kê biên bán đấu giá là: Không nêu chi tiết nhà xưởng bán đấu giá có "*kết cấu khung thép chịu lực, mái tôn, chiều cao 12m";* Không nêu *03 cẩu trục lăn (01 cẩu 25 tấn, 01 cẩu 10 tấn, 01 cẩu 5 tấn) gắn liền với nhà xưởng*; Không nêu *thời gian xây dựng lắp đặt nhà xưởng năm 2008*; Không nêu nguồn gốc sử dụng đất, thời hạn thuê đất là: "N*hà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời gian thuê 30 năm".*

+ Việc tách tài sản thế chấp để bán đấu giá riêng biệt, không minh bạch, làm giảm giá trị tài sản, cụ thể: Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 00, diện tích: 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P theo Giấy chứng nhận QSD đất số: AN 051375 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H02526/QSDĐ/1864/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008, mang tên ông Nguyễn Đình H và thửa đất số 51, tờ bản đồ số 00, diện tích: 228,2m^2 tại khu Gốc Găng, xã P theo giấy chứng nhận QSD đất số: AN 051373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H02524/QSDĐ/1864/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008 đứng tên ông Nguyễn Đình N là hai thửa đất nằm liền kề với nhau nhưng thửa đất số 51 đứng tên ông Nguyễn Đình N không có lối đi riêng (*xác định trong biên bản kê biên*). Việc bán đấu giá tách riêng hai thửa đất dẫn đến việc giảm giá trị rất

lớn, dìm giá đối với thửa đất số 51 và khó bán, không bán được. Việc này ảnh hưởng nhiều đến quyền lợi của các bên.

+ Việc định giá tài sản của tổ chức thẩm định giá và Chấp hành viên đã ký hợp đồng thuê thẩm định có nhiều dấu hiệu vi phạm pháp luật nghiêm trọng trong thẩm định. Cụ thể: Đưa ra giá thẩm định không đúng, không đủ tài sản cưỡng chế kê biên, chỉ nêu chung chung tài sản là nhà xưởng có diện tích 1.015m^2. Không nêu rõ chi tiết tài sản và phân tích từng hạng mục để định giá; Không định giá tài sản 03 cầu trục lăn (01 cầu 25 tấn, 01 cầu 10 tấn, 01 cầu 5 tấn) gắn liền với nhà xưởng; Không định giá nền bê tông cốt thép; Xác định tài sản thẩm định giá không rõ năm lắp đặt (*trong hồ sơ ghi rõ năm 2008)* và xác định không đúng tình trạng tài sản nên dẫn đến việc xác định mức giá không khách quan, làm giảm giá trị tài sản.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Hủy kết quả bán đấu giá do Công ty TL tổ chức bán các tài sản khi thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 03, 05, 06/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 được ký kết giữa Chấp hành viên Nguyễn Hữu Hoa và Công TL trong quá trình thi hành Quyết định thi hành án số 159/QĐ-CCTHA ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện TT, cụ thể, đề nghị hủy kết quả bán đấu giá các tài sản sau:

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 00, diện tích: 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 051375 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H02526/QSDĐ/1864/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008, mang tên ông Nguyễn Đình H .

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 172, tờ bản đồ số 00, diện tích: 111,9m2, địa chỉ: Khu Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P, huyện TT, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 751687 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.02351/QSDĐ/183/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 25/01/2008, đăng ký sang tên bà Trần Thị N ngày 08/07/2008.

- Toàn bộ giá trị nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 051114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.00037/QSDĐ/1680/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 08/07/2009.

**** Bị đơn có lời khai cụ thể như sau:***

Ngày 27/01/2016, TL đã ký kết các Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03,04,05,06/2016/ĐG-TL để bán các tài sản kê biên đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện TT, Quyết định thi hành án số 159/Q Đ-CCTHA ngày 21/11/2014 và Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 24/QĐ-THA ngày 13/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT. Công ty TL đã tổ chức các phiên đấu giá số 03,04,05,06/2016/ĐG-TL đúng quy định của pháp luật hiện hành về bán đấu giá tài sản. Kết quả các phiên đấu giá thể hiện rõ

tại các Biên bán đấu giá có sự chứng kiến của Chấp hành viên, Kiểm sát viên, Công chứng viên… Sau khi trúng giá, các bên đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản theo hợp đồng mua bán.

- Với mỗi một hợp đồng bán đấu giá tài sản, Công ty TL đều ban hành một quy chế riêng theo mẫu của Công ty dựa trên tình hình thực tế của tài sản và thực trạng pháp lý tài sản. Công ty đã làm theo đúng các quy định của pháp luật kết hợp với hiện trạng tài sản và thực trạng pháp lý của tài sản để ban hành nhằm giúp những người tham gia đấu giá tài sản hiểu rõ những nét đặc thù của tài sản cũng như tính pháp lý của tài sản. TL không vượt quá thẩm quyền như ý kiến của nguyên đơn đưa ra, pháp luật không cấm các công ty đấu giá làm việc này.

- Công ty TL là doanh nghiệp có chức năng cung cấp dịch vụ bán đấu giá, được thuê bán tài sản nào thì sẽ bán tài sản đó. Chấp hành viên đã thuê Công ty bán tài sản theo hợp đồng đã ký kết thì Công ty bán tài sản theo đúng hợp đồng. Việc Công ty không bán ba cầu trục lăn là do Chấp hành viên bỏ sót. Việc có hai thửa đất liền kề chung lối vào, tại Quyết định của Tòa án, Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án hay Chấp hành viên khi bán đấu giá cũng không yêu cầu phải bán gộp hai thửa đất này.

- Thông báo bán đấu giá phải đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng, phải niêm yết theo quy định của pháp luật nên không thể nêu chi tiết các đặc điểm của tài sản cũng như nêu chi tiết tình trạng pháp lý của tài sản vì như vậy sẽ rất dài. Những người tham gia đấu giá sẽ biết được chi tiết các thông tin về đặc điểm của tài sản, chi tiết tình trạng pháp lý của tài sản khi nghiên cứu hồ sơ tài sản và xem thực tế tài sản đấu giá.

- Đối với giá của tài sản đấu giá: Giá tài sản bán đấu giá là do một doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá. Công ty TL được thuê bán đấu giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá, Công ty không LQ đến giá trị tài sản đấu giá.

Việc bán đấu giá tài sản của Công ty TL là đúng quy định của pháp luật. Thanh tra Bộ Tư pháp đã kiểm tra hồ sơ bán đấu giá trên khi có khiếu nại của Ngân hàng TMCP Công thương và kết luận.

Công ty TL đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trình bày cụ thể như sau:***

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phùng Khắc L trình bày:

Ngày 10/3/2016, ông L đã trúng đấu giá và ký hợp đồng mua tài sản từ Chi cục THADS TT (người có tài sản): Tài sản theo hợp đồng số 05/2016/HĐMBTSĐG-ĐGTL là quyền sử dụng đất thửa số 172, tờ bản đố số 00, diện tích 111,9m^2 đất tại khu Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P, huyện TT theo Giấy CNQSD đất số AH 751687 do UBND huyện TT cấp ngày 25/01/2008. Tổng giá trị hợp đồng trúng đấu giá 393.650.000 đồng. Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, ông L đã nộp tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Chi cục THADS huyện TT đủ số tiền mua tài sản vào ngày 24/03/2016.

Theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng mua tài sản, Chi cục THADS huyện TT phải bàn giao tài sản cho ông L và theo Điều 106 của Luật thi hành án dân

sự quy định: "*Người mua được tài sản thi hành án, ... được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó….Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này cho người mua tài sản thi hành án…3. Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có: a) Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;b) Bản sao bản án, quyết định; c) Quyết định thi hành án, quyết định kê biên tài sản; d) Văn bản bán đấu giá thành hoặc biên bản giao nhận tài sản để thi hành án; đ) Giấy tờ khác có LQ đến tài sản, nếu có*". Tuy nhiên, Chi cục THADS huyện TT cố ý không thực hiện nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ theo luật định để phục vụ việc sang tên tài sản, mặc dù tôi đã nhiều lần đề nghị, khiếu nại, tố cáo… và cho đến nay, hậu quả thiệt hại cho ông L hàng trăm triệu đồng.

Ông L có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT cung cấp cho ông các giấy tờ theo Khoản 3 Điều 106 Luật thi hành án dân sự để ông thực hiện thủ tục sang tên tài sản.

Ngày 22/6/2020, người đại diện của ông L có đơn đề nghị đình chỉ việc giải quyết vụ án theo Điều 52 Luật Thi hành án dân sự vì Chi cục Thi hành án TT đã có Quyết định đình chỉ thi hành án với lí do Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định mở thủ tục phá sản với người phải thi hành án là ông Nguyễn Đình Ngọc, Doanh nghiệp NN, đình chỉ việc thi hành toàn bộ Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án huyện TT nên Chấp hành viên không có quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ LQ, ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ngày 10/3/2016, ông T đã trúng đấu giá và ký hợp đồng mua các tài sản từ Chi cục THADS TT (người có tài sản) các tài sản:

- Tài sản theo hợp đồng số 03/2016/HĐMBTSĐG-ĐGTL là quyền sử dụng đất thửa số 50, tờ bản đố số 00, diện tích 115,4m^2 đất tại khu Gốc Găng, xã P, huyện TT theo Giấy CNQSDĐ số AN 051375 do UBND huyện TT cấp ngày 23/7/2008. Tổng giá trị hợp đồng trúng đấu là 1.181.476.420 đồng**.**

- Tài sản theo hợp đồng số 06/2016/HĐMBTSĐG-ĐGTL là toàn bộ nhà xưởng có diện tích 1.015 m2 gắn trên quyền sử dụng đất thuê thuộc thửa số 20, tờ bản đố số 00 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 051114 ngày 08/7/2009. Tổng giá trị hợp đồng trúng đấu giá là 363.137.000 đồng.

Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, ông T đã nộp cho Chi cục THADS huyện TT đầy đủ số tiền mua tài sản vào ngày 24/03/2016.

Theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng, Chi cục THADS huyện TT phải bàn giao tài sản; Theo Điều 106 Luật thi hành án dân sự qui định: "*Người mua được tài sản thi hành án, ... được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó….Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này cho người mua tài sản thi hành án…3. Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có: a) Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;b) Bản sao bản án, quyết định; c) Quyết định thi hành án, quyết định kê biên tài sản; d) Văn bản bán đấu giá*

thành hoặc biên bản giao nhận tài sản để thi hành án; đ) Giấy tờ khác có LQ đến tài sản, nếu có". Thế nhưng, cho đến nay Chi cục THADS huyện TT cố ý không thực hiện nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ theo luật định để phục vụ việc sang tên tài sản, mặc dù ông T đã nhiều lần đề nghị, khiếu nại, tố cáo… và cho đến nay, hậu quả thiệt hại cho gia đình ông T hàng trăm triệu đồng.

Ông T có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT cung cấp cho ông các giấy tờ theo Khoản 3 Điều 106 Luật thi hành án dân sự để ông thực hiện thủ tục sang tên tài sản đã trúng đấu giá.

Ngày 22/6/2020, ông T có đơn đề nghị đình chỉ việc giải quyết vụ án theo Điều 52 Luật Thi hành án dân sự vì Chi cục Thi hành án TT đã có Quyết định đình chỉ thi hành án với lí do Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định mở thủ tục phá sản với người phải thi hành án là ông Nguyễn Đình Ngọc, Doanh nghiệp NN, đình chỉ việc thi hành toàn bộ Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án huyện TT nên Chấp hành viên không có quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ LQ, BIDV trình bày:

Việc thi hành án đối với các tài sản của Doanh nghiệp NN theo Quyết định thi hành án số 159/QĐ-CCTHA ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án TT, Công ty TL đã được Chấp hành viên ủy quyền tổ chức đấu giá tài sản thế chấp. Trong quá trình thi hành án, đấu giá tài sản Công ty TL có nhiều sai phạm, vi phạm pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của BIDV, cụ thể:

- Cố tình hạn chế người tham gia đấu giá và loại tư cách đấu giá của người đăng ký mua trái pháp luật.

- Đưa tài sản ra đấu giá không đúng với quyết định của Tòa án về xử lý tài sản thế chấp, làm giảm giá trị tài sản bán đấu giá, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chủ tài sản và Ngân hàng.

- Việc tách tài sản thế chấp để bán đấu giá riêng biệt, không minh bạch, có dấu hiệu thông đồng, dìm giá làm giảm giá trị tài sản.

- Người tham gia đấu giá và trúng đấu giá có dấu hiệu thông đồng với chủ tài sản thế chấp, đấu giá viên trong đấu giá.

- Việc tổ chức định giá của chấp hành viên và các cá nhân LQ cũng có nhiều dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng pháp luật.

BIDV đề nghị Tòa án hủy kết quả bán đấu giá do Công ty TL tổ chức bán các tài sản trong quá trình thi hành án đối với Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của TAND huyện TT, cụ thể, đề nghị hủy kết quả bán đấu giá các tài sản sau:

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 00, diện tích: 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P, huyện TT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 051375 số vào sổ cấp giấy chứng

nhận QSD đất: H02526/QSDĐ/1864/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008, mang tên ông Nguyễn Đình H .

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 172, tờ bản đồ số 00, diện tích: 111,9m2, địa chỉ: Khu Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P, huyện TT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 751687 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.02351/QSDĐ/183/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 25/01/2008, đăng ký sang tên bà Trần Thị N ngày 08/07/2008.

- Toàn bộ giá trị nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 051114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.00037/QSDĐ /1680/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 08/07/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hoàng N trình bày:

Việc Công ty TL và Chi cục THADS huyện TT lấy lý do ông chưa nộp đúng, đủ hồ sơ để không cho ông tham gia phiên đấu giá tài sản là thiếu khách quan, không minh bạch và không phù hợp với quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, cụ thể:

- Việc Công ty TL đề nghị ông bổ sung giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu có chứng thực và phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá có xác nhận của Chi cục THADS huyện TT khi nộp hồ sơ là không phù hợp với Quy chế bán đấu giá tài sản do Công ty TL ban hành.

+ Theo quy định tại tại khoản 5.2, Điều 5 của Quy chế bán đấu giá tài sản quy định về việc đăng ký tham gia đấu giá thì khi đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký mua tài sản đấu giá phải nộp *"Chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu gia đình của cá nhân tham gia đăng ký mua tài sản*" và trên thực tế ông đã nộp chứng minh thư nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình cho Công ty TL (có biên bản nhận hồ sơ – kèm theo). Việc cung cấp chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu có chứng thực chỉ bắt buộc khi tham gia đấu giá (khoản 4.1 Điều 4 của Quy chế bán đấu giá tài sản).

+ Theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Quy chế bán đấu giá tài sản thì một trong các điều kiện tham gia đấu giá là "*Đã mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; đã xem tài sản đấu giá (có Phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá) và nộp Phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá (có xác nhận của đại diện chủ tài sản) trong thời hạn quy định*" nhưng Quy chế bán đấu giá tài sản không quy định thời hạn nộp Phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá có xác nhận của Chi cục THADS huyện TT là khoảng thời hạn nào. Do đó, "*….thời hạn quy định*" trong trường hợp này được hiểu là khi tham gia đấu giá (như tên gọi của Điều 4 của Quy chế bán đấu giá tài sản mà Công ty TL ban hành) người tham gia đấu giá phải nộp Phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá có xác nhận của Chi cục THADS huyện TT. Thực tế, ông đã xem tài sản bán đấu giá và nộp Phiếu xác nhận xem tài sản bán đấu giá có xác nhận của Chi cục THADS trước thời điểm phiên đấu giá diễn ra (Biên bản làm việc lúc 09h09 phút ngày 09/3/2016)

Ông N đề nghị Tòa án hủy kết quả các phiên đấu giá đề nghị hủy kết quả bán đấu giá các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 00, diện tích: 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 051375 do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008, mang tên ông Nguyễn Đình H ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 172, tờ bản đồ số 00, diện tích: 111,9m2, địa chỉ: Khu Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 751687 do UBND huyện TT cấp ngày 25/01/2008, đăng ký sang tên bà Trần Thị N ngày 08/07/2008; Nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 051114.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Doanh nghiệp NN trình bày:

Sau khi bán đấu giá tài sản, Cơ quan Thi hành án giao cho doanh nghiệp quản lý nhưng doanh nghiệp đã ngừng hoạt động vì kinh phí khó khăn nên doanh nghiệp đã giao cho bên trúng đấu giá là ông Lập, ông T để kinh doanh. Doanh nghiệp NN đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án vì Doanh nghiệp đã tự làm đơn yêu cầu tuyên bố phá sản vì mất khả năng thanh toán tại Tòa án nhân dân huyện TT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty NC trình bày:

Công ty NC đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T tài sản mà ông T trúng đấu giá của DNTN NN là nhà xưởng tại địa chỉ: Thôn 2, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội theo văn bản xác nhận việc trúng đấu giá và phiếu nộp tiền trúng đấu giá của ông ông T . Công ty đã đầu tư tiền để cải tạo nhà xưởng như tôn nền, xây mới, sửa chữa văn phòng, mua trang thiết bị máy móc là hai cẩu trục mới như Tòa án đã xem xét, không phải là tài sản ông T mua như ông T có ý kiến như biên bản xem xét tại chỗ trước đó của Tòa án. Công ty có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án công nhận việc trúng đấu giá tài sản của ông T và công nhận việc chuyển nhượng của Công ty với ông T . Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT có quyết định đình chỉ thi hành án, Công ty NN đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án với lí do Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định mở thủ tục phá sản với người phải thi hành án là ông Nguyễn Đình Ngọc, Doanh nghiệp NN, đình chỉ việc thi hành toàn bộ Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án huyện TT nên Chấp hành viên không có quyền khởi kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số **46**/2020/DS-ST ngày 05/9/2020, Tòa án nhân dân quận BTL đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

2. Hủy kết quả bán đấu giá do Công ty TL tổ chức bán các tài sản khi thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 03, 05, 06/2016/ĐG-TL ngày

27/01/2016 được ký kết giữa Chấp hành viên Nguyễn Hữu Hoa - Chi cục THADS huyện TT và Công ty TL trong quá trình thi hành Quyết định thi hành án số 159/QĐ-CCTHA ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, Quyết định số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện TT, đối với các tài sản sau:

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 00, diện tích: 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 051375 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H02526/QSDĐ/1864/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008, mang tên ông Nguyễn Đình H .

- Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số: 172, tờ bản đồ số 00, diện tích: 111,9m2, địa chỉ: Khu Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P, huyện TT, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 751687 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.02351/QSDĐ/183/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 25/01/2008, đăng ký sang tên bà Trần Thị N ngày 08/07/2008.

- Toàn bộ giá trị nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa số 20, tờ bản đồ số 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, thành phố Hà Nội, tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 051114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H.00037/QSDĐ/1680/QĐ-UB do UBND huyện TT cấp ngày 08/07/2009.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Lập, ông Phùng Khắc Tập về việc buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT bàn giao cho ông các giấy tờ về tài sản đấu giá.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty NC về việc công nhận kết quả trúng đấu giá và công nhận hợp đồng thuê tài sản đấu giá của Công ty với ông Nguyễn Đình T .

5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty CP bán đấu giá TL và những người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ, gồm: ông Nguyễn Đình T , ông Phùng Khắc L và Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Thép NC kháng cáo và đề nghị hủy đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 05/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BTL, thành phố Hà Nội.

Tại phiên toà phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc tổ chức bán đấu giá của bị đơn đối với các tài sản như nguyên đơn đã nêu trong đơn khởi kiện có nhiều vi phạm, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người tham gia đấu giá cũng như Ngân hàng BIDV. Do đó, cần thiết phải hủy kết quả bán đấu giá để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Sau khi phát hiện những sai phạm trong quá trình bán đấu giá, Chi cục THADS huyện TT đã có văn bản gửi những người trúng đấu giá về nội dung dừng nộp tiền mua tài sản nhưng những

người này vẫn cố ý nộp. Tuy nhiên, những người đã trúng đấu giá không bị thiệt hại do số tiền mà họ đã nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước của Chi cục THADS huyện TT vẫn được tính lãi theo lãi suất ngân hàng và Chi cục THADS huyện TT sẽ trả lại số tiền đó cho họ. Ngoài ra, nguyên đơn còn đề nghị Tòa án xác định khi hủy kết quả bán đấu giá nêu trên thì Chi cục THADS huyện TT không phải chịu phí bán đấu giá.

Đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi các yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận kết quả bán đấu giá vì: Bị đơn đã thực hiện hoàn toàn đúng và đầy đủ trách nhiệm trong việc tổ chức bán đấu giá, không vi phạm quy định của pháp luật về việc bán đấu giá tài sản. Những căn cứ mà nguyên đơn đưa ra để đề nghị hủy kết quả bán đấu giá là không phù hợp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ trình bày cụ thể như sau:

Ông Lê Văn T g, ông Nguyễn Việt C là đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Khắc L và ông Nguyễn Đình T thống nhất trình bày: Ông T và ông L tham gia đấu giá là hoàn toàn hợp pháp. Quá trình tham gia đấu giá, các ông đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá tài sản. Sau khi có kết quả bán đấu giá và ký hợp đồng mua tài sản, ông T và ông L đã nộp đầy đủ số tiền theo hợp đồng vào tài khoản của Chi cục THADS huyện TT tại Kho bạc nhà nước. Việc Chi cục THADS huyện TT không bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Mặt khác, Thông báo về việc dừng nộp tiền của Chi cục THADS huyện TT cũng không có căn cứ pháp luật. Sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá đã cho Công ty NC thuê lại tài sản. Công ty NC đã xây dựng ổn định như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm nêu. Những người trúng đấu giá cũng đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm buộc Chi cục THADS huyện TT bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao giấy tờ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận kết quả bán đấu giá.

Ông Lê Hoàng N giữ nguyên những quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng TMCP B nhất trí với ý kiến của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, hủy kết quả bán đấu giá để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án:

Quá trình bán đấu giá, bị đơn đã có một số vi phạm về đấu giá như hạn chế người tham gia đấu giá, loại bỏ tư cách đấu giá của người đăng ký. Việc bỏ sót tài sản đã kê biên là 03 cẩu trục lăn dẫn đến tài sản kê biên không được thẩm định giá là trách nhiệm thuộc về chấp hành viên. Tại cấp sơ thẩm, ông L và ông T có trình bày về việc hai ông yêu cầu bàn giao giấy tờ nhà đất và bồi thường thiệt hại trước thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến yêu cầu này của ông T và ông L là vi phạm thủ tục tố tụng, giải quyết không triệt để vụ án. Thiếu sót này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên toà, HĐXX đã nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty CP bán đấu giá TL và những người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ, gồm: ông Nguyễn Đình T , ông Phùng Khắc L và Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Thép NC làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Tất cả các đương sự đều đã được Toà án tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nên sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà hôm nay không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án của Hội đồng xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Trên cơ sở Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện TT, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT đã ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 159/QĐ-CCTHA ngày 21/11/2014 và Quyết định kê biên tài sản đã thế chấp số 24/QĐ-CCTHA ngày 13/01/2015. Theo đó, bị đơn đã tổ chức phiên bán đấu giá tài sản ngày 27/01/2020 đối với các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ 00, diện tích 115,4m^2 tại khu Gốc Găng, xã P đứng tên ông Nguyễn Đình H thể hiện tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 giữa: Chấp hành viên Hoa và Công ty TL thể hiện tài sản đấu giá có giá khởi điểm: 1.176.476.420 đồng (Theo Biên bản xác định giá khởi điểm ngày 27/01/2016 giữa Chi cục Thi hành án TT và Công ty TL); Bán đấu giá: Hồi 10h30 ngày 10/3/2016, bán tài sản với giá 1.181.476.420 đồng cho ông T .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 00, diện tích 111,9m^2 tại Đồng Vàng, Cửa Lỗ, xã P đứng tên bà Trần Thị N ngày 08/7/2008 thể hiện tại Hợp đồng bán đấu giá TS số 05/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 giữa: Chấp hành viên Hoa và Công ty TL thể hiện tài sản có giá khởi điểm: 391.650.000 đồng (Theo Biên bản xác định giá khởi điểm ngày

27/01/2016 giữa Chi cục Thi hành án TT và Công ty TL); Bán đấu giá: Hồi 14h30 ngày 10/3/2016, bán tài sản với giá 393.650.000 đồng cho ông Lập.

- Toàn bộ giá trị nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa đất số 20, tờ bản đồ 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT, thể hiện tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 giữa: Chấp hành viên H và Cty TL thể hiện tài sản có giá khởi điểm của tài sản: 361.137.000 đồng; Bán đấu giá: Hồi 15h45 ngày 10/3/2016, bán tài sản với giá 363.137.000 đồng cho ông T .

Ngoài ra còn có một khối tài sản không bán đấu giá thành công là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ 00, diện tích 228,2m^2 tại khu Gốc Găng, xã P đứng tên ông Nguyễn Đình N thể hiện tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 04/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 giữa: Chấp hành viên Hoa và Công ty TL; Tài sản đấu giá có giá khởi điểm: 1.074.276.300 đồng (Theo Biên bản xác định giá khởi điểm ngày 27/01/2016 giữa Chi cục Thi hành án TT và Công ty TL).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định:

- Việc mô tả đặc điểm tài sản đấu giá là nhà xưởng có diện tích 1.015m^2 được xây dựng và lắp đặt trên đất thuê tại thửa đất số 20, tờ bản đồ 00, khu Gốc Găng, xã P, huyện TT không đầy đủ dẫn tới giảm giá trị tài sản và bỏ sót tài sản đã kê biên là 03 cẩu trục lăn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chủ tài sản và Ngân hàng BIDV.

- Việc không tổ chức bán đấu giá gộp 02 thửa đất số 50 và 51 dẫn đến thửa đất số 51 không bán được, cũng không có lối đi vào dẫn đến suy giảm giá trị.

- Quy định của Quy chế đấu giá về việc xem tài sản trước khi đấu giá, mặc dù việc xem tài sản đấu giá trước khi tham ra đấu giá là quyền chứ không phải nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo Điều 31 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

- Việc tiếp nhận hồ sơ đấu giá của ông Lê Hoàng N sau đó trả lại hồ sơ đấu giá và không cho Ông N tham gia đấu giá là trái quy định.

Từ căn cứ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy kết quả bán đấu giá tài sản như nguyên đơn đã yêu cầu.

[2.2] Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm hủy kết quả bán đấu giá tuy nhiên phần quyết định cũng như nhận định của bản án sơ thẩm không xem xét và quyết định rõ các vấn đề LQ đến đến hiệu lực và giá trị pháp lý của hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 03, 05, 06/2016/ĐG-TL ngày 27/01/2016 được ký kết giữa Chấp hành viên Nguyễn Hữu Hoa - Chi cục THADS huyện TT và Công ty TL. Trường hợp Tòa án xác định có lỗi của các bên, có hành vi thực hiện giao dịch dân sự trái quy định của pháp luật thì cần tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia vào giao dịch dân sự. Việc hủy kết quả bán đấu giá chỉ là một trong các điều kiện để xem xét đến tính hợp pháp của các giao dịch phát sinh trên cơ sở kết quả bán đấu giá đó.

Căn cứ quy định tại các Điều 117, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa căn cứ quy định nêu trên để xác định giao dịch dân sự vô hiệu theo trường hợp nào và lỗi cụ thể của các bên trong giao dịch dân sự. Bản án sơ thẩm có nhận định *"Có những vi phạm và lỗi từ người có tài sản đấu giá, người bán tài sản đấu giá và người yêu cầu thi hành án trong việc bỏ sót tài sản, không đưa ra thông tin đầy đủ về tài sản, không bán gộp hai khối bất động sản liền kề làm giảm giá trị tài sản đấu giá và quy chế đấu giá không đúng quy định của pháp luật nên cần hủy kết quả bán đấu giá theo yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Vũ Văn Thành."* là chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ vững chắc để xác định lỗi cụ thể của các bên khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá mà không đề nghị cụ thể về việc tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng bán đấu giá tài sản, các đương sự đều không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, việc xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với trường hợp hủy kết quả bán đấu giá trong vụ án này là hệ quả tất yếu. Bởi lẽ, quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được định đoạt theo các giao dịch dân sự phát sinh trên cơ sở kết quả bán đấu giá. Mặt khác, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện, người trúng đấu giá là ông Nguyễn Đình T đã giao kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng đối với Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Thép NC, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá. Do đó, khi có sự thay đổi LQ đến tài sản trúng đấu giá thì cần phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Tại kết luận Thanh tra số 27/KL-TTR ngày 19/7/2018 của Thanh tra Bộ Tư pháp, Thanh tra Bộ Tư pháp đã xem xét, đánh giá cụ thể về nội dung vụ việc, quá trình tổ chức thi hành án, quá trình bán đấu giá tài sản cũng như diễn biến của vụ việc sau khi kết thúc phiên bán đấu giá tài sản. Trên cơ sở đó, Thanh tra Bộ Tư pháp có kết luận cụ thể về các nội dung như: thiếu sót, vi phạm trong quá trình Thi hành án, về việc chấp hành viên thực hiện việc khởi kiện, kết quả thanh tra về bán đấu giá… Trong đó, có kết luận cụ thể về nội dung sau: *"... Thanh tra Bộ Tư pháp* ***không có cơ sở để áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản****. Trong trường hợp Chấp hành viên có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, theo quy định của Điều 102 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều cùa Luật THADS năm 2014."*

Sau khi Thanh tra Bộ Tư pháp ban hành kết luận thanh tra nêu trên, Chi cục THADS huyện TT và những người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ đến các nội dung mà kết luận thanh tra đã kết luận không có khiếu nại đối với kết luận này theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 57 Luật Thanh tra năm 2010 và Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2013.

Điểm b khoản 1 Điều 57 Luật Thanh tra năm 2010 quy định:

1. Đối tượng thanh tra có quyền sau đây:

"...

b) Khiếu nại về quyết định, hành vi của người ra quyết định thanh tra, Trưởng đoàn thanh tra, Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành, cộng tác viên thanh tra, thành viên khác của Đoàn thanh tra trong quá trình thanh tra; khiếu nại về kết luận thanh tra, quyết định xử lý về thanh tra theo quy định của pháp luật về khiếu nại; ..."

Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2013 quy định:

"Thời hiệu khiếu nại là 90 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính.

Trường hợp người khiếu nại không thực hiện được quyền khiếu nại theo đúng thời hiệu vì ốm đau, thiên tai, địch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì những trở ngại khách quan khác thì thời gian có trở ngại đó không tính vào thời hiệu khiếu nại."

Bên cạnh việc không có khiếu nại đối với kết luận thanh tra nêu trên, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, các tổ chức và cá nhân có LQ cũng không khởi kiện vụ án hành chính đối với Thanh tra Bộ Tư pháp về kết luận Thanh tra số 27/KL-TTR ngày 19/7/2018 theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, đánh giá đối với Kết luận thanh tra này để có cơ sở để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm xác định Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xem xét, đánh giá đầy đủ đối với các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án; chưa giải quyết triệt để nội dung tranh chấp khi chưa xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại cấp sơ thẩm, ông L và ông T có trình bày về việc hai ông yêu cầu bàn giao giấy tờ nhà đất và bồi thường thiệt hại trước thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến yêu cầu này của ông T và ông L là vi phạm thủ tục tố tụng, giải quyết không triệt để vụ án.

Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao cho TAND quận BTL, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của những người kháng cáo:

Công ty CP bán đấu giá TL và những người có quyền lợi và nghĩa vụ LQ, gồm: ông Nguyễn Đình T , ông Phùng Khắc L và Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Thép NC kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 05/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BTL, thành phố Hà Nội. Như đã phân tích ở trên, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại

theo trình tự sơ thẩm nên các yêu cầu kháng cáo của các đương sự nêu trên được chấp nhận.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3]. Về án phí:

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự sẽ được xác định lại khi TAND quận BTL, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do được chấp nhận kháng cáo, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả với tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

[1]. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 05/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BTL, thành phố Hà Nội.

[2]. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận BTL, thành phố Hà Nội để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự sẽ được xác định lại khi TAND quận BTL, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Công ty CP Bán đấu giá TL không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AB/2015/0003818 ngày 23/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BTL, thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Thép NC không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AB/2015/0003824 ngày 28/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BTL, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Đình T , không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai

số AB/2015/0003822 ngày 28/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BTL, thành phố Hà Nội.

Ông Phùng Khắc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AB/2015/0003823 ngày 28/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BTL, thành phố Hà Nội.

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 26/01/2022.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận BTL;
- Chi Cục THADS quận BTL;
- Lưu HSVA.

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

VŨ TOÀN GIANG