

Bản án số: 79/2017/DS-PT

Ngày: 27-9-2017

V/v tranh chấp hủy hợp  
đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Thường

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thúy Liên

Bà Hồ Tuấn Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Ánh Ngọc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2017/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Bùi Xuân D;

2. Bà Phạm Thị Hồng L;

Cùng cư trú tại: Thôn H, xã N, thị xã Nhơn A, tỉnh Bình Định.

*- Bị đơn:* Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định; địa chỉ: Số đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Thành L, Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Minh H; cư trú tại: Số đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Công trách nhiệm hữu hạn (TNHH) bán đấu giá tài sản N; địa chỉ: Số đường C, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N: Ông Nguyễn Quốc T, Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

3. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh B; địa chỉ: Số đường L, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh B: Bà Huỳnh Thị Kim N, cán bộ Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh B (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017)

4. Bà Á; cư trú tại: Số đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

5. Bà Trần Thị P;

6. Bà Võ Thị Bích O;

Cùng cư trú tại: Khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

7. Bà Hà Thị P;

8. Ông Ngô Thanh P;

Cùng cư trú tại: Khu vực B, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người kháng cáo: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A là bị đơn. Ông Bùi Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2016, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông D, bà L nợ tổng cộng 1.316.597.000 đồng và 33.021.000 đồng án phí đã được quyết định trong 01 bản án và 04 quyết định của Tòa án. Tài sản của vợ chồng ông có 01 ngôi nhà và đất tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã thế chấp tại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh B để vay 288.000.000 đồng trả được 100.000.000 đồng nên không thể bán để Thi hành án, Chi cục Thi hành án thị xã A đã ra Quyết định cưỡng chế Thi hành án và thông báo bán đấu giá nhà, đất của vợ chồng ông để Thi hành án và trả nợ vay cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh B, vợ chồng ông chấp nhận.

Các bên thống nhất giá trị tài sản đấu giá là 800.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận Chi cục Thi hành dân sự thị xã A đã đấu giá 09 lần bất thành và giảm giá trị tài sản xuống 09 lần. Đến ngày 16/8/2014, vợ chồng ông nhận được thông báo cưỡng chế giao nhà, đất cho người trúng đấu giá mới biết nhà đất đã được bán với giá 323.418.100 đồng. Vợ chồng ông từ trước năm 2004 đến nay đều cư trú tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Nay vợ chồng ông yêu cầu hủy kết quả đấu giá nhà, đất của vợ chồng ông tại phiên đấu giá ngày 21/8/2013 do Công ty TNHH đấu giá tài sản N tổ chức để đấu giá lại theo đúng quy định pháp luật.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A do ông Lê Thành L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Căn cứ Bản án số 86/2008/DSST ngày 15/12/2008, Quyết định số 94/2008/QĐSTDS ngày 26/12/2008, Quyết định số 46, 47/2009/QĐSTDS ngày 28/4/2009, Quyết định số 21/2009/QĐSTDS ngày 10/3/2009 của Tòa án nhân dân thị xã A và đơn yêu cầu thi hành án của đương sự, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ban hành các quyết định thi hành án số: 242, 243, 246/QĐ-THA ngày 16/01/2009; Quyết định số 294/QĐ-THA ngày 16/02/2009; Quyết định số 440/QĐ-THA ngày 07/5/2009; Quyết định số 608/QĐ-THA ngày 30/6/2009; Quyết định số 441/QĐ-THA ngày 04/6/2010 và Quyết định số 57/QĐ-THA ngày 05/10/2011. Nội dung các quyết định như sau:

Vợ chồng ông D, bà L phải thi hành án các khoản như sau: nộp án phí 33.021.000 đồng; trả cho công dân số tiền 1.316.597.000 đồng, 30 chỉ vàng 24K và tiền lãi chậm thi hành án; trả cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh B số tiền 195.678.320 đồng nợ gốc và tiền lãi vay.

Sau khi ban hành các quyết định nói trên, Chấp hành viên được phân công đã tổ chức thi hành án theo quy định. Ngày 21/11/2011 các bên thi hành án thỏa thuận giá trị tài sản gồm nhà có diện tích 61,65 m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định với giá 800.000.000 đồng; trong đó: nhà và đất ở 200.000.000 đồng, đất vườn 600.000.000 đồng.

Qua nhiều lần đấu giá không thành đến ngày 21/8/2013 Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N đã bán tài sản trên với số tiền 323.418.100 đồng.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N do ông Nguyễn Quốc T là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N đã ký hợp đồng bán đấu giá số 104/HĐ-BĐG ngày 30/11/2011 với Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A để thực hiện việc bán đấu giá tài sản để thi hành án của ông D và bà L. Các lần bán đấu giá Công ty đều có văn bản gửi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, sau đó Công ty và Chi cục Thi hành dân sự thị xã A ký tiếp phụ lục hợp đồng. Việc xác định giá và thủ tục thông báo cho vợ chồng ông D, bà L do Chi

cục Thi hành án dân sự thị xã A thực hiện sau mỗi lần bán đấu giá không thành. Ngày 21/8/2013 Công ty đã bán tài sản trên với số tiền 323.418.100 đồng.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H trình bày:*

Ngày 21/8/2013 ông đã tham gia và trúng đấu giá nhà, đất tại thửa số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định do Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N tổ chức với số tiền 323.418.100 đồng. Ông đã làm thủ tục và nộp tiền đầy đủ theo đúng quy định. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông vẫn chưa được nhận tài sản đấu giá. Ông yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A phải giao tài sản cho ông và không đồng ý hủy kết quả đấu giá.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Á, bà Hà Thị P, bà Trần Thị P, bà Võ Thị Bích O, ông Ngô Thanh P thống nhất trình bày:*

Theo Bản án số 86/2008/DSST ngày 15/12/2008, Quyết định số 94/2008/QĐSTDS ngày 26/12/2008, Quyết định số 46, 47/2009/QĐSTDS ngày 28/4/2009, Quyết định số 21/2009/QĐSTDS ngày 10/3/2009 của Tòa án nhân dân thị xã A đã quyết định buộc vợ chồng ông D, bà L trả cho vợ chồng bà Á 1.151.597.000 đồng, bà P 30 chỉ vàng 24K, ông P 60.000.000 đồng, vợ chồng bà P 85.000.000 đồng, vợ chồng bà O 20.000.000 đồng. Do vợ chồng ông D, bà L không thi hành nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã kê biên tài sản của vợ chồng ông D, bà L. Ngày 16/11/2011 Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên ngôi nhà có diện tích 61,65 m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định để bán đấu giá. Ngày 21/11/2011 các bên thỏa thuận giá tài sản 800.000.000 đồng trong đó nhà và đất ở 200.000.000 đồng, đất vườn 600.000.000 đồng.

Từ đó đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A không thông báo cho các bên biết việc bán đấu giá.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ đầu tư phát triển tỉnh B bà Huỳnh Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 27/8/2001 Vợ chồng ông D, bà L có vay của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh B số tiền 280.000.000 đồng, lãi suất 0,35%/tháng, lãi suất quá hạn 130%, thời hạn vay là 60 tháng có thể chấp 20 con bò sữa giống trị giá 240.000.000 đồng và 160 m<sup>2</sup> chuồng trại trị giá 48.000.000 đồng. Vợ chồng ông D, bà L còn nợ gốc 195.678.320 đồng và lãi 66.729.774 đồng. Do vợ chồng ông D, bà L không thi hành nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã kê biên tài sản của vợ chồng ông D, bà L. Ngày 16/11/2011 Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên ngôi nhà có diện tích 61,65 m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định để bán đấu giá. Ngày 21/11/2011 các bên thỏa thuận giá tài sản 800.000.000 đồng trong đó nhà và đất ở 200.000.000 đồng, đất vườn 600.000.000 đồng. Từ đó đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A không thông báo cho các bên biết việc bán đấu giá.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân thị xã A quyết định:*

Hủy kết quả phiên đấu giá tài sản do Công TNHH bán đấu giá tài sản N thực hiện ngày 21/8/2013 tại Ủy ban nhân dân xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã đấu giá thành các loại tài sản: nhà ở có diện tích 61,65 m<sup>2</sup>, quyền sử dụng đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 7 tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06/6/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/15 ngày 14/6/2000 cho vợ chồng ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 21/6/2017 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã A đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 08/6/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A kháng cáo không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Ngày 09/6/2017 Ông Bùi Minh H kháng cáo không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về sự vắng mặt: Công TNHH bán đấu giá tài sản N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Á, bà Hà Thị P, bà Trần Thị P, bà Võ Thị Bích O, ông Ngô Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Nguyên đơn vợ chồng ông D, bà L yêu cầu hủy kết quả phiên đấu giá tài sản do Công TNHH bán đấu giá tài sản N thực hiện ngày 21/8/2013 tại Ủy ban nhân dân xã N đã đấu giá thành các loại tài sản: nhà ở có diện tích 61,65 m<sup>2</sup>, quyền sử dụng đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 7 tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06/6/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/15 ngày 14/6/2000. Nhưng sau khi đấu giá thành giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A và Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N với ông Bùi Minh H ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đã được Phòng công chứng A&B chứng thực ngày 22/8/2013. Trong trường hợp này, yêu cầu của nguyên đơn có liên quan đến hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá (vì hợp đồng này là kết quả cuối cùng đang có giá trị

thi hành). Như vậy, Vụ án này có quan hệ pháp luật là tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản để thi hành án là không chính xác.

[3] Từ việc xác định quan hệ pháp luật không đúng nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết yêu cầu hủy kết quả phiên đấu giá tài sản do Công ty TNHH bán đấu giá tài sản N thực hiện ngày 21/8/2013 tại Ủy ban nhân dân xã N đã đấu giá thành các loại tài sản: nhà ở có diện tích 61,65 m<sup>2</sup>, quyền sử dụng đất có diện tích 4.470 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 7 tại thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận số 112/UB ngày 06/6/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02035 QSDĐ/15 ngày 14/6/2000 cho vợ chồng ông D, bà L không xem xét giải quyết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là thiếu sót.

[4] Lẽ ra, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 21/8/2013, khi xem xét hợp đồng thì phải xem xét kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/8/2013 (vì hợp đồng mua bán tài sản bán đấu được xác lập trên cơ sở kết quả bán đấu giá tài sản). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và không giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là giải quyết không triệt để vụ án ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Với những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết lại vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân thị xã A đã xét xử về tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa nguyên đơn ông Bùi Xuân D, bà Phạm Thị Hồng L với bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết lại vụ án theo theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002816 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

2.2. Ông Bùi Minh H được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002750 ngày 09/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

**Lê Văn Thường**