TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2018/DS-PT
Ngày: 15-01-2018
V/v Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Triển.
Các Thẩm phán:
1. Ông Lâm Văn Be;
2. Bà Trần Thị Kim Sang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017, về "Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 136/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồng Thị C, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp B, xã X, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; theo Văn bản ủy quyền ngày 05-11-2013; có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 24-8-2017.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN, Chi nhánh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự: Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN: Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1972, chức vụ: Tổng Giám đốc; cư trú tại: Đường S, Phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Khu phố V, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1971; chức danh: Chấp hành viên sơ cấp; theo Văn bản ủy quyền số: 340/GUQ-CCTHA ngày 10-5-2017; có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1966; Tòa án không triệu tập.

3.3. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1974; Tòa án không triệu tập.

Cùng cư trú tại: Đường F, Khu phố E, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1933; cư trú tại: Đường J, khu phố Z, thị trấn M, huyện M, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: Bà Hồng Thị C – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 23-10-2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trần Vi Anh T trình bày:

Vào ngày 28-02-2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y (sau đây viết tắt là CCTHADS) ra quyết định kê biên tài sản của bà C là quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 62.169 m^2; thửa số 167, 213, 37, 74, 75, 120, 121, 122; tờ bản đồ số 22, 05, 03; tọa lạc tại: Xã Đ, huyện Y, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 11-6-2012, CCTHADS huyện Y ký kết hợp đồng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín; thẩm định và định giá phần đất và cao su trên đất nói trên trị giá 5.805.617.000 đồng.

Ngày 12-9-2012, CCTHADS huyện Y ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN (sau đây viết tắt là Công ty đấu giá) để bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng các phần đất tọa lạc tại: Xã Đ, huyện Y, tỉnh Tây Ninh; do bà Hồng Thị C và ông Nguyễn Văn C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng diện tích 30.934 m^2; cụ thể bao gồm:

+ Phần đất diện tích 777 m^2, thửa số 167, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01223 ngày 27 tháng 4 năm 2006;

+ Phần đất diện tích 11.950 m^2, thửa số 37, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03468 ngày 23 tháng 3 năm 2009;

+ Phần đất diện tích 18.207 m^2, thửa số 213, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03469 ngày 23 tháng 3 năm 2009;

Đối với mỗi lần hạ giá tài sản, CCTHADS huyện Y không có biên bản làm việc nào thông báo cho bà Hồng Thị C được biết. Mặt khác, Chứng thư thẩm định giá số: 123082/VIETTIN JSC-HCM ngày 11-6-2012 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đã không còn giá trị vì quá 6 tháng. Đồng thời, quyền sử dụng phần đất bán đấu giá là tài sản chung của vợ chồng bà Hồng Thị C, ông Nguyễn Văn C; tuy nhiên, CCTHADS huyện Y đã không mời ông Nguyễn Văn C làm việc trong suốt quá trình kê biên, bán đấu giá tài sản nên

làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp bà Hồng Thị C.

Nay, bà Hồng Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 12-9-2013 của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN, Chi nhánh Tây Ninh (sau đây viết tắt là Công ty đấu giá).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trước khi thực hiện việc bán đấu giá tài sản của bà Hồng Thị C, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN (sau đây viết tắt là Công ty đấu giá) đã ký kết với CCTHADS huyện Y Hợp đồng số: 292.1/HĐĐG-THA ngày 02-7-2012 để bán đấu giá các loại tài sản như lời trình bày của nguyên đơn.

Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là 3.088.605.230 đồng. Sau bốn lần giảm giá, giá trị của tài sản còn lại là 2.026.434.000 đồng.

Ngày 12-9-2013, Công ty mở phiên đấu giá, người mua được tài sản là ông Nguyễn Thanh L; với số tiền mua trúng đấu giá là 2.046.500.000 đồng.

Công ty đã thực hiện thông báo bán đấu giá tài sản của bà Hồng Thị C công khai trên phương tiện thông tin đại chúng hai kỳ; đồng thời, có niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Đ và tại nơi có tài sản. Ngoài ra, Công ty đấu giá đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Do đó, Công ty đấu giá không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị C.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, ông Đoàn Văn M trình bày:

Do bà Hồng Thị C phải thi hành án cho bà Phạm Thị N số tiền 3.114.364.000 đồng và tiền lãi; cho nên CCTHADS huyện Y đã kê biên và bán đấu giá đối với các tài sản là quyền sử dụng đất của bà Hồng Thị C.

CCTHADS huyện Y đã thực hiện việc kê biên, bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Sau mỗi lần giảm giá tài sản, CCTHADS huyện Y đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai cho bà Hồng Thị C được biết; tuy nhiên, bà Hồng Thị C không tham gia.

Quyền sử dụng đối với phần đất bán đấu giá là tài sản chung của vợ chồng bà Hồng Thị C, ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, do đã có văn bản ủy quyền cho bà Hồng Thị C, cho nên CCTHADS huyện Y không mời ông Nguyễn Văn C đến làm việc. Ngoài ra, ông xác định: Từ thời điểm có Chứng thư thẩm định giá cho đến ngày CCTHADS huyện Y ký kết hợp đồng bán tài sản, Chứng thư thẩm định giá vẫn còn hiệu lực vì thời hạn chưa vượt quá 06 tháng.

Nay, CCTHADS huyện Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị N, bà Nguyễn Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt nên không thể hiện ý kiến của các đương sự.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 136/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 456, 457, 458, 459 của Bộ luật Dân sự; Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị C đối với Công ty bán đấu giá MN, Chi nhánh Tây Ninh về việc "Hủy kết quả bán đấu giá tài sản".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11-10-2017, nguyên đơn – bà Hồng Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Thị C:

[1] Về giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá

Ngày 11-6-2012, CCTHADS huyện Y nhận được Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Ngày 02-7-2012, CCTHADS huyện Y ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 292.1/HĐĐG-THA ngày 02-7-2012 với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN.

Ngày 21-11-2012, Chấp hành viên ban hành Quyết định giảm giá tài sản (lần 01) số: 02/QĐ-THA ngày 21-11-2012.

Như vậy, tính từ ngày CCTHADS huyện Y nhận Chứng thư thẩm định giá cho đến ngày ký kết hợp đồng với Công ty đấu giá và quyết định giảm giá tài sản thì giá trị sử dụng của Chứng thư thẩm định vẫn chưa vượt quá 06 tháng.

Tại khoản 1 Điều 99 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, quy định về việc định giá lại tài sản kê biên như sau:

"1. Việc định giá lại tài sản kê biên được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 98 của Luật này dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản;

b) Đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản…"

Trong suốt quá trình bán đấu giá tài sản, mặc dù đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y niêm yết tống đạt hợp lệ các thông báo, giấy triệu tập làm việc liên quan đến quyền được yêu cầu định giá lại tài sản theo yêu cầu của đương sự (BL 189-191, 195-197, 203-204, 211-214); tuy nhiên, bà Hồng Thị C không có bất kỳ yêu cầu nào về quyền này theo quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Như vậy, việc Công ty đấu giá vẫn sử dụng giá tài sản ban đầu theo Chứng thư thẩm định giá số: 123082/VIETTIN JSC-HCM ngày 11-6-2012 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín để làm cơ sở cho việc tiếp tục đấu giá tài sản là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật.

[2] Về thủ tục cấp tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bà Hồng Thị C

Sau mỗi lần bán đấu giá không thành (tổng cộng 04 lần), Chấp hành viên có thông báo cho bà Hồng Thị C được biết bằng hình thức niêm yết công khai theo quy định tại Chương III của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (BL 189-191, 195-197, 203-204, 211-214). Tuy nhiên, bà Hồng Thị C không có bất kỳ yêu cầu phản hồi nào cho CCTHADS huyện Y về việc giảm giá tài sản.

Cho nên, việc bà Hồng Thị C cho rằng CCTHADS huyện Y đã không thông báo cho bà được biết về mỗi lần hạ giá tài sản là không có cơ sở.

Do đó, việc Chấp hành viên quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá là đúng theo quy định tại Điều 104 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

[3] Về sự tham gia của ông Nguyễn Văn C đối với việc thi hành án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 8 năm 2017 (BL 401), bà Hồng Thị C đã xác nhận: Trong thời gian bán đấu giá tài sản, vợ chồng bà đã ly hôn, ông Nguyễn Văn C đã ủy quyền toàn bộ tài sản cho bà.

Như vậy, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y không triệu tập làm việc đối với ông Nguyễn Văn C không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng Thị C.

[4] Những nội dung khác.

4.1. Việc bà Hồng Thị C lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN theo Biên bản giải quyết thi hành án ngày 11 tháng 5 năm 2012 và 04 tháng 6 năm 2012 (BL 109-110) thỏa mãn quy định tại Điều 22 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản.

4.2. Việc ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 292.1/HĐĐG-THA ngày 02-7-2012 giữa CCTHADS huyện Y với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN phù hợp với quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản.

4.3. Trình tự tiến hành bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 12-9-2013 đúng theo quy định tại Điều 36 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản

4.4. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 37/HĐMB ngày 12-9-2013 giữa bên đấu giá – Công ty TNHH Đấu giá và Tư vấn MN với người trúng đấu giá – ông Nguyễn Thanh L có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 35 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản.

4.5. Ngoài ra, việc bán đấu giá tài sản của bà Hồng Thị C còn thỏa mãn những quy định khác của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản.

Tóm lại, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có cơ sở để hủy kết quả bán đấu giá tài sản của bà Hồng Thị C vào ngày 12-9-2013 là đúng theo quy định tại Điều 48 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án; do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, cho nên bà Hồng Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 456, 457, 458, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 99, 104 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản; khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Thị C.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 136/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị C về việc "Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự", nội dung yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 12-9-2013 của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN, Chi nhánh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồng Thị C phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0005174 ngày 28-10-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Hồng Thị C đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồng Thị C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0004594 ngày 11-10-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Hồng Thị C đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. TP.T;
- Chi cục THADS. TP.T;
- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Mai Văn Triến