

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 37/2024/DS-PT

Ngày 23-9-2024

V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả kê biên, hủy kết quả bán đấu giá, hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Ông Phùng Đức Chính

Bà Lương Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Ngọc Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT-DS, ngày 05-7-2024 về tranh chấp yêu cầu hủy kết quả kê biên, hủy kết quả bán đấu giá, hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và giải quyết hậu quả của Hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐPT-DS ngày 20-8-2024, Thông báo chuyển ngày xét xử vụ án số 23/TB-TDS ngày 30-8-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐPT-DS ngày 17-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mạc Đức T, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số *, ngõ *, đường L, khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Lê Văn S; địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Công ty Đ; địa chỉ: Số *, đường L, khối *, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn N, Giám đốc Công ty; vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Đ:* Ông Nguyễn Anh T, Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn P, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số *, ngõ *, đường L, khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Quý Đ, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn H, Giám đốc; có mặt.

- Ông Đào Văn T, sinh năm 1954; vắng mặt;

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1952; vắng mặt;

- Ông Đào Văn H, sinh năm 1977; có mặt;

- Bà Vi Thị Minh H, sinh năm 1981; vắng mặt.

Cùng trú tại: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần C. Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Thành T, Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số * đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (đại diện theo văn bản ủy quyền số 16/UQ-CNLS-TH ngày 23-7-2024 của Giám đốc V Lạng Sơn); có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Đào Văn H, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong các năm 2018 và 2019 Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T (Công ty Đ) do ông Đào Văn H làm giám đốc và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - chi nhánh Lạng Sơn (Ngân hàng) có ký nhiều Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp; trong đó có:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 1406/2018 ngày 14-6-2018 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 3105/2019 ngày 31-5-2019. Tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng nói trên là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 cùng tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 34), Bản đồ địa chính thị trấn Đ; có địa chỉ tại thôn M, xã Q (nay là Khu Đ) thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 09 và thửa đất số 23); đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông Đào Văn T; được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký số 01-1206/2018 ngày 14-6-2018 (Hợp đồng thế chấp số 01) và Hợp đồng thế chấp số 02-1206/2018 ngày 13-6-2018 (Hợp đồng thế chấp số 02) giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Đào Văn T và bà Đỗ Thị L (là bố mẹ ông Đào Văn H); Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 04-01-2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 20-10-2020 là 11.557.427.770 đồng. Theo thỏa thuận, thời hạn trả nợ kỳ cuối cùng chậm nhất ngày 30-4-2021; trường hợp Công ty Đ không trả nợ đúng hạn, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 theo Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ.

Sau khi nhận được đơn đề nghị thi hành án của Ngân hàng, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L đã ra Quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C. Ngày 19-5-2021 Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C ban hành Quyết định cho thi hành án đối với Công ty Đ về các khoản phải thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 04-01-2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Ngày 30-3-2022, Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 09 và thửa đất số 23 của vợ chồng ông Đào Văn T và bà Đỗ Thị L, theo Hợp đồng thế chấp số 01 và Hợp đồng thế chấp số 02 đã ký; ranh giới thửa đất được mô tả như trích lục Bản đồ lập ngày 11-6-2018 kèm theo hồ sơ thế chấp tài sản; tạm giao tài sản kê biên cho vợ chồng ông Đào Văn T và bà Đỗ Thị L quản lý, khai thác, sử dụng cho đến khi có Quyết định của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Ngày 26-4-2022, Chấp hành viên cùng các thành viên tham gia cưỡng chế đã lập biên bản kê biên xử lý tài sản, trong đó có mô tả chi tiết tài sản kê biên; cùng ngày, đại diện Ngân hàng và đại diện Công ty Đ đã thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá D và lựa chọn

tổ chức bán đấu giá là Công ty Đ (gọi tắt là Công ty Đ).

Ngày 15-6-2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C với Công ty Đ ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29.2022/HĐDVĐGTS-CCTHADS-HCL (gọi tắt là Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản). Theo nội dung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tài sản bán đấu giá cho Công ty Đ bán đấu giá theo quy định của pháp luật; Công ty Đ thực hiện việc tổ chức đấu giá và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản; trường hợp đấu giá thành, Công ty Đ được hưởng thù lao dịch vụ là 22.640.000 đồng và 04% trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm cùng toàn bộ chi phí thực tế, hợp lý khác; trường hợp bán đấu giá không thành, Công ty Đ được trả các chi phí thực tế, hợp lý cho việc niên yết, thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng và các chi phí hợp lý khác theo sự thỏa thuận của 02 bên nhưng không vượt quá mức thù lao dịch vụ trong trường hợp đấu giá thành.

Sau 05 lần bán đấu giá không thành, tổng giá khởi điểm của tài sản giảm còn 1.811.118.503 đồng. Ngày 07-4-2023, tại phiên đấu giá lần thứ 6, ông Lê Văn S trả giá 1.818.000.000 đồng và là người trúng đấu giá. Ngày 07-4-2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và ông Lê Văn S đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 04/2023/HĐMBTSDG (gọi tắt là Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá), chi tiết tài sản mua bán được thể hiện trong biên bản kê biên ngày 26-4-2022 và chứng thư thẩm định giá ngày 27-5-2022. Ngày 11-4-2023 ông Lê Văn S đã chuyển toàn bộ tiền mua tài sản vào tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Do bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, ngày 11-5-2023 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đã ra Quyết định cưỡng chế thi hành án. Trong thời gian chuẩn bị thực hiện kế hoạch cưỡng chế thi hành án, ngày 22-6-2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C nhận được đơn của công dân tố cáo Chấp hành viên đã kê biên bán đấu giá tài sản không thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đã ra Quyết định thành lập đoàn công tác xác minh nội dung tố cáo. Theo biên bản xác minh lập ngày 17-7-2023, những tài sản không thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ thuộc một phần các thửa đất số 10, 18 và 34 cùng tờ bản đồ số 8, Bản đồ địa chính thị trấn Đ, của vợ chồng ông Đào Văn T (tài sản kê biên bán đấu giá thừa); bao gồm:

- Tài sản gắn liền với một phần thửa đất số **10** tờ bản đồ 08 bản đồ địa chính thị trấn Đ:

- + 01 cây bưởi đường kính 05 -10cm;
- + 01 cây mắc mật đường kính 05- 10cm;
- + 01 cây mít đường kính 10-15cm;
- + 01 cây mít đường kính >20cm;

- + 01 cây roi đường kính 02 – 05cm;
- + 05 cây chuối khác (chuối trồng trên 01 năm tuổi);
- + 03 hốc bí thân dài >100cm;
- + Rau ngót diện tích 2,8m²;
- + Rau các loại khác diện tích 63,22m².
- + Đường bê tông diện tích 16,68m²;
- + Sân lát vữa xi măng diện tích 7,17m²;
- + Nhà vệ sinh kích thước 2,35 x 2,05 = 4,81m², cao 2,2m;
- + Sân lát gạch nung đỏ diện tích 21,1m²;
- + Tường rào xây gạch bê tông không chát 2 mặt diện tích 20,85m²
- + Tường rào xây gạch chỉ chát 2 mặt diện tích 15,29m²
- Bể nước diện tích 31,1m² (trong đó có 10,6m² thuộc thửa đất số 10 và 20,5m² còn lại thuộc thửa đất số 18)
- Sân lát gạch nung đỏ diện tích 8,4 m² nằm trên thửa đất số 18 và 2,8m² thuộc thửa đất số 34 .

Ngày 24-11-2023, Chấp hành viên nộp đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy kết quả kê biên xử lý tài sản ngày 26-4-2022
2. Hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản
3. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023
4. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
5. Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng; những các tài sản kê biên thừa đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy kết quả kê biên xử lý tài sản ngày 26-4-2022 và rút yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023.

Bị đơn, ông Lê Văn S trình bày:

Ông là người trúng đấu giá với số tiền 1.818.000.000 đồng (một tỷ tám trăm mười tám triệu đồng). Sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, ông đã thanh toán đủ tiền nhưng chưa được nhận tài sản. Ngày 04-3-2024, ông Lê Văn S có yêu cầu phản tố, yêu cầu chấp hành viên và Chi cục Thi án án dân sự huyện C bàn giao tài sản trúng giá; nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu hoàn trả lại số tiền mua tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn S từ chối nhận tài sản kê biên bán đấu giá thừa, không yêu cầu bồi thường

thiệt hại, không yêu cầu trả lại trị giá của những tài sản kê biên bán đấu thầu là 57.965.000 đồng, đồng ý nhập số tiền 57.965.000 đồng vào tiền bán đấu giá tài sản.

Về phía Công ty Đ: Ngày 29-01-2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của Công ty Đ; theo đó Công ty Đ đề nghị Tòa án buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 110.067.286 đồng bao gồm tiền thù lao và các chi phí thực tế khác theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký vì Công ty Đ đã thực hiện xong việc bán đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; việc mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục Thi hành án dân sự và ông Lê Văn S không liên quan đến Công ty Đ.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C trình bày: Vụ việc đã được Cục Thi hành án kiểm tra nghiệp vụ thể hiện tại Kết luận số 870/KLKT-CTHADS ngày 14-8-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn có nội dung: Việc tổ chức thi hành án có sai sót, nhằm lẫn lộn đến kiểm đếm kê biên một số tài sản là vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất không thể chấp. Tuy nhiên, Chấp hành viên chưa bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá, người mua tài sản trúng đấu giá tài sản nhất trí trả lại tài sản kê biên bán đấu giá thừa, không đòi lại khoản tiền mua tài sản kê biên bán đấu giá thừa, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá và kết quả bán đấu giá, không làm phát sinh thêm chi phí trong việc tổ chức kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá. Đề nghị Tòa án xem xét hủy một phần kết quả đấu giá, hủy một phần Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá liên quan đến tài sản kê biên bán đấu giá thừa; giải quyết hậu quả của hợp đồng; yêu cầu Công ty Đ cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho yêu cầu đề nghị thanh toán theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá đã ký.

Ông Đào Văn H, là người đại diện hợp pháp công ty Đ đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hủy kết quả kê biên, hủy các Hợp đồng để thực hiện lại kê biên theo đúng trình tự pháp luật. Ngoài ra, ông Đào Văn H yêu cầu nguyên đơn Ông Mạc Đức T và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải xin lỗi gia đình ông do thực hiện kê biên không đúng và Chi cục Thi hành án đã 02 lần ban hành Quyết định cưỡng chế đối với gia đình ông, làm ảnh hưởng đến danh dự uy tín của Công ty Đ và gia đình.

Ông Đào Văn T, bà Đỗ Thị L và bà Vi Thị Minh H: Ông Đào Văn T và bà Đỗ Thị L là bố mẹ đẻ của ông Đào Văn H và là người ký Hợp đồng thế chấp số 01, Hợp đồng thế chấp số 02 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ; tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền với đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình kê biên, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đã kê biên cả những tài sản không thể chấp nên gia đình đã phải gửi đơn đến các

cơ quan chức năng; vì vậy đề nghị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải xin lỗi gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất những tài sản nằm ngoài diện tích thửa đất số 09 và nằm ngoài diện tích thửa đất số 23 là những tài sản kê biên bán đấu giá thừa được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 17-7-2023 trị giá 57.965.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 6 Điều 33, Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; khoản 2 Điều 401, khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án Dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 236/2016/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; quyết định:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.
 - Đình chỉ yêu cầu hủy kết quả kê biên, xử lý tài sản ngày 26-4-2022;
 - Đình chỉ yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023 và hủy biên bản đấu giá tài sản.
 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:
 - Yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá.
 - Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
 3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn S:

Công nhận Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản có hiệu lực; công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực; các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.
 4. Chấp hành viên Mạc Đức T và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có trách nhiệm giao các tài sản trúng đấu giá cho ông Lê Văn S, không bao gồm các tài sản bị kê biên thừa; nhập số tiền giá trị tài sản kê biên thừa là 57.965.000 đồng (năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) vào tiền trúng đấu giá để đảm bảo thi hành án đủ 1.818.000.000 đồng (một tỷ tám trăm mười tám triệu đồng).
 5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ: Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá đã ký kết với Công ty Đ.
 6. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm
- Ngoài ra Bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Trong thời hạn luật định, ông Đào Văn H kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì:

Theo đơn phản tố, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, không yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng tại mục 3 phần quyết định của Bản án lại tuyên Công nhận Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công ty Đ có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký, với tổng số tiền là 110.067.286 đồng nhưng tại mục 5 phần quyết định của Bản án tuyên buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ đã ký là không rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Tài sản bán đấu giá được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng.

Ngoài ra, yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 74 và khoản 1, 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự nên Chấp hành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là thiết sót.

Sau khi thụ lý phúc thẩm:

Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Công ty Đ cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đào Văn H giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hiện tại Công ty Đ không có khả năng thanh toán nợ nên đồng ý với việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, Chấp hành viên đã kê biên bán đấu giá đối với tài sản không thế chấp, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu tài sản; tài sản kê biên bán đấu giá thừa là cây trồng vật kiến trúc gắn liền với các thửa đất số 10, 18, 34, đã được thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 17-7-2023, trị giá 57.965.000 đồng. Do sai sót của Chấp hành viên nên dẫn đến ít người tham gia đấu giá, làm giảm kết quả đấu giá, vì vậy ông nhất trí với kháng nghị của Viện Kiểm sát là hủy Bản án sơ thẩm.

Ông Lê Văn S giữ nguyên yêu cầu Chi cục Thi án án dân sự huyện Chi Lăng bàn giao tài sản trúng giá là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền với 02 thửa đất nói trên; từ chối nhận tài sản kê biên bán đấu giá thừa; không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu trả lại 57.965.000 đồng là trị giá tài sản kê biên bán đấu giá thừa; đồng ý nhập số tiền 57.965.000 đồng vào tiền bán đấu giá tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 50.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Đ trình bày: Công ty Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký. Sau khi thực hiện xong việc bán đấu giá mới phát hiện ra có một số tài sản kê biên bán đấu giá không thuộc tài sản thế chấp, nhưng đây không phải là lỗi của Công ty Đ. Vì vậy, Công ty Đ yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 50.000.000 đồng bao gồm tiền thù lao dịch vụ và các chi phí thực tế, hợp lý khác. Tòa án cấp sơ thẩm đã thừa nhận tính hợp pháp của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản nhưng chưa tuyên cụ thể số tiền mà Chi cục Thi hành án dân sự phải thanh toán cho Công ty Đ. Trước phiên tòa phúc thẩm, hai bên đã thống nhất được số tiền phải thanh toán là 50.000.000 đồng. Vì vậy, không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C trình bày: Đối với yêu cầu thanh toán 50.000.000 đồng của Công ty Đ, nguyên đơn và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đồng ý. Đối với việc kê biên bán đấu giá tài sản: Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản là đúng quy định của pháp luật nhưng khi thực hiện kiểm đếm tài sản kê biên đã có sự nhầm lẫn. Tuy nhiên, từ khi kê biên đến nay chủ sở hữu tài sản vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản; quá trình giải quyết vụ án, người trúng đấu giá là ông Lê Văn S không yêu cầu được quyền sử dụng sở hữu những tài sản kê biên bán đấu giá thừa; không yêu cầu trả lại trị giá còn lại của những tài sản kê biên bán đấu giá thừa; không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C bàn giao tài sản cho người trúng giá không bao gồm những tài sản kê biên bán đấu giá thừa, là đảm bảo quyền lợi của các bên. Vì vậy, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C không kháng cáo Bản án sơ thẩm; không đồng ý hủy Bản án sơ thẩm; đề nghị hủy một phần Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với những tài sản kê biên bán đấu giá thừa.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng không được triệu tập tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng được Thi hành án thông báo tiến độ và kết quả thực hiện thủ tục kê biên bán đấu giá tài sản. Với nội dung diễn biến vụ án và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy

quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng bởi mục đích của Ngân hàng là thu hồi nợ. Vì vậy, Ngân hàng không đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Sau khi kết thúc tranh luận, đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị; đề nghị sửa Bản án sơ thẩm và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa cơ bản đã được thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; riêng ông Đào Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt không rõ lý do. Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Văn T, bà Đỗ Thị L và bà Vi Thị Minh H là bố mẹ và vợ của ông Đào Văn H vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm. Vì vậy, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C tổ chức thi hành theo Quyết định Thi hành án số 225/QĐ ngày 19-5-2021 về việc thi hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 01/2021/QĐST-KDTM ngày 04-01-2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Quá trình kê biên tài sản, ngoài quyền sử dụng thửa đất số 09 và thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền, đã kê biên một số tài sản không thể chấp là cây trồng và vật kiến trúc gắn liền thửa đất số 10, 18, 34 của ông Đào Văn T. Vì vậy, Chấp hành viên Mạc Đức T đã khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự; vụ án có kháng cáo của ông Đào Văn H và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi thụ lý phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập người đại diện hợp pháp của Ngân hàng tham gia tố tụng; Công ty Đ đã cung cấp tài liệu liên quan đến yêu cầu thanh toán tiền thù lao theo Hợp đồng dịch vụ đã ký và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã nhất trí về số tiền Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải thanh toán cho Công ty Đ là 50.000.000 đồng.

Xét thấy, hình thức, nội dung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phù hợp với quy định pháp luật. Công ty Đ đã bán đấu giá tài sản đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Ngày 07-4-2023 cuộc đấu giá thành, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và ông Lê Văn S đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; ông Lê Văn S đã nộp đủ số tiền 1.818.000.000 đồng và từ chối nhận tài sản kê biên bán đấu giá thừa, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu trả lại trị giá còn lại của những tài sản kê bán đấu giá thừa là 57.965.000 đồng và đồng ý nhập số tiền 57.965.000 đồng vào tiền bán đấu giá tài sản; ngày 28-9-2023 Chi

cục Thi hành án Dân sự huyện C đã lập biên bản trả lại tài sản kê biên bán đấu giá thừa cho chủ sở hữu.

Theo quy định Điều 72 Luật đấu giá tài sản thì việc kê biên, bán đấu giá tài sản thừa không phải là một trong những căn cứ hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Vì vậy, không có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tuy nhiên, xuất phát từ việc kê biên tài sản có nhầm lẫn nên đã kê biên bán đấu giá tài sản không thể chấp là những tài sản thuộc thửa đất số 10, 18, 34. Do đó, cần hủy một phần kết quả kê biên, xử lý tài sản ngày 26-4-2022, hủy một phần kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023, hủy một phần Hợp đồng mua bán tài sản ngày 07-4-2023 (hủy đối với phần tài sản kê biên bán đấu giá thừa).

Bản án sơ thẩm có thiếu sót nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục và làm rõ tại phiên tòa nên không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm mà có thể sửa Bản án sơ thẩm cũng đảm bảo quyền lợi của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn H, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng như nội dung đã phân tích nêu trên và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do sửa Bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có lời khai tại cấp sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Văn T, bà Đỗ Thị L bà và bà Vi Thị Minh H là bố mẹ và vợ của ông Đào Văn H vắng mặt nhưng đã có bản khai tại cấp sơ thẩm. Do đó, việc vắng mặt của những người có tên nói trên không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nói trên.

[2] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu hủy kết quả kê biên, xử lý tài sản ngày 26-4-2022, rút yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023 và hủy biên bản đấu giá tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết các yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

[3] Quá trình thi hành Quyết định thi hành án số 225/QĐ-CCTHADS ngày 19-5-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn; ngày 30-3-2022, chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thừa đất số 09 và quyền sử

dụng thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ cho Ngân hàng, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-KDTM ngày 04-01-2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Ngày 26-4-2022, Chấp hành viên cùng các thành viên tham gia cưỡng chế đã lập biên bản kê biên xử lý tài sản, trong đó có mô tả chi tiết tài sản kê biên; cùng ngày, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng và đại diện Công ty Đ đã thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá D (Công ty thẩm định giá), lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty Đ. Ngày 15-6-2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C với Công ty Đ đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, chi tiết tài sản đấu giá có trong biên bản kê biên xử lý tài sản lập ngày 26-4-2022 và chứng thư thẩm định giá số 183.5/2022 ngày 27-5-2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá D, theo đó tổng giá trị tài sản thẩm định là 2.934.886.000 đồng. Sau 05 lần bán đấu giá không thành, giá khởi điểm của tài sản giảm còn 1.811.118.503 đồng. Tại phiên đấu giá lần thứ 6 vào ngày 07-4-2023, ông Lê Văn S trả giá 1.818.000.000 đồng và là người trúng đấu giá. Ngày 07-4-2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và ông Lê Văn S đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, chi tiết tài sản mua bán được thể hiện trong biên bản kê biên ngày 26-4-2022 và chứng thư thẩm định giá ngày 27-5-2022. Ngày 11-4-2023 ông Lê Văn S đã chuyển toàn bộ tiền mua tài sản vào tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

[4] Việc ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C với Công ty Đ là tự nguyện, hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Công ty Đ đã thực hiện các trình tự thủ tục bán đấu giá như: xây dựng quy chế cuộc đấu giá, niêm yết công khai Thông báo bán đấu giá....; theo Điều 12 quy chế cuộc đấu giá, người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9; điểm b, c, d khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá, bàn giao tài sản và giấy tờ liên quan cho người trúng giá.

[5] Xét thấy, Công ty Đ là tổ chức bán đấu giá tài sản hợp pháp; quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Công ty Đ đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; việc bán không đúng tài sản thể chấp dẫn đến chưa giao được tài sản cho người trúng đấu giá không phải do lỗi của Công ty Đ; không có căn cứ xác định Công ty Đ vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản. Vì vậy, không có căn cứ hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

[6] Do Công ty Đ đã thực hiện xong nội dung công việc ghi trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản nên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí thực tế hợp

lý khác cho việc đấu giá là phù hợp với Điều 513, Điều 515, Điều 519 của Bộ luật Dân sự và nội dung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký.

[7] Quyết định của Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Công ty Đ cung cấp chứng cứ chứng minh chi phí thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng, chi phí niêm yết phục vụ cho việc đấu giá; không tuyên cụ thể số tiền mà Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải thanh toán cho Công ty Đ là thiếu sót, gây khó khăn cho Thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C nhất trí thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 50.000.000 đồng; nội dung này phù hợp với ý kiến yêu cầu do người đại diện hợp pháp của Công ty Đ đưa ra, thể hiện tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 23-9-2024.

[8] Theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký, Công ty Đ được hưởng 22.640.000 đồng tiền thù lao dịch vụ và 04% chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm, tương ứng với số tiền là 275.300 đồng cùng toàn bộ chi phí thực tế, hợp lý cho thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng theo hóa đơn là 27.000.000 đồng (không bao gồm chi phí đi lại phục vụ việc niêm yết). Vì vậy, buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải thanh toán tiền dịch vụ bán đấu giá tài sản cho Công ty Đ, với tổng số tiền là 50.000.000 đồng là phù hợp.

[9] Sau khi kê biên tài sản, đại diện bên được thi hành án (Ngân hàng) và bên phải thi hành án (Công ty Đ) đã thỏa thuận với nhau về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá D. Ngày 29-4-2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và Công ty thẩm định giá đã ký Hợp đồng thẩm định giá để làm cơ sở xác định giá trị tài sản phục vụ việc bán đấu giá tài sản; theo chứng thư thẩm định giá, tổng giá trị tài sản được thể hiện tại biên bản kê biên xử lý tài sản lập ngày 26-4-2022 là 2.934.886.000 đồng. Sau 05 lần bán đấu giá không thành, giá khởi điểm của tài sản giảm còn 1.811.118.503 đồng.

[10] Xét thấy, giá khởi điểm của tài sản đấu giá được căn cứ theo chứng thư thẩm định giá; sau mỗi lần đấu giá không thành, giá khởi điểm của tài sản đấu giá giảm, mỗi lần giảm không quá 10%; Công ty Đ ra Thông báo đấu giá không thành, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc giảm giá tài sản, ký phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; trên cơ sở đó Công ty Đ ban hành Quy chế đấu giá, Thông báo đấu giá và thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai theo quy định của Điều 8, Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản và Điều 98, Điều 104 Luật thi hành án Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đào Văn H thừa nhận, ngày 26-4-2024, khi kiểm đếm kê biên tài sản ông có mặt nhưng ông không phát hiện ra việc kiểm đếm kê biên đối với tài sản thuộc thửa đất số 10,18 và 34, chỉ đến khi có thông báo của Chi cục Thi hành án yêu cầu gia đình ông bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá thì ông mới biết Chấp hành viên đã kê biên bán đấu giá đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 10,18 và 34, là tài sản

không thể chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ. Lời khai của ông Đào Văn H phù hợp với thực tế khách quan và lời trình bày của Chấp hành viên về hiện trạng tài sản gắn liền với thửa đất số 09 và tài sản gắn liền thửa đất số 23 với tài sản của các thửa đất liền kề, cùng đứng tên ông Đào Văn T (là bố của ông Đào Văn H) không có ranh giới phân định rõ ràng nên dẫn đến việc nhầm lẫn khi thực hiện kê biên tài sản; Chi cục Thi hành án phát hiện việc nhầm lẫn này sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Lê Văn S. Mặt khác, nội dung này cũng đã được thể hiện tại Kết luận số 870/KLKT-CTHADS ngày 14-8-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn: Về trình tự thủ tục ra Quyết định thi hành án, Quyết định kê biên đúng quy định; Chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục Thông báo, tổng đạt cho các đương sự và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do công tác phối hợp giữa Chấp hành viên và Cơ quan chuyên môn trong việc xác minh thẩm định trước khi kê biên tại hiện trường nên có sai sót, nhầm lẫn, dẫn đến kiểm đếm kê biên một số tài sản là vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất không thể chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy, việc ông Đào Văn H cho rằng Chấp hành viên cố tình làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá nhằm đim giá tài sản là không có căn cứ.

[11] Trên cơ sở kết quả đấu giá thành thể hiện tại Biên bản đấu giá ngày 07-4-2023, ông Lê Văn S trả giá 1.818.000.000 đồng và là người trúng đấu giá; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng giá là ông Lê Văn S; ngày 11-4-2023 ông Lê Văn S đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhưng ông Lê Văn S chưa được nhận tài sản bán đấu giá do có đơn tố cáo của ông Đào Văn T và bà Đỗ Thị L về việc Chấp hành viên đã kê biên bán đấu giá tài sản không thuộc tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ.

[12] Như đã phân tích ở trên, tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận, thống nhất những tài sản kê biên bán đấu giá thừa là cây trồng và vật kiến trúc thuộc một phần các thửa đất số 10, 18 và 34, được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 17-7-2023 trị giá 57.965.000 đồng. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[13] Công ty Đ đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục đấu giá; ông Lê Văn S là người ngay tình, có đủ điều kiện tham gia đấu giá, đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký. Vì vậy quyền lợi của ông Lê Văn S phải được đảm bảo theo quy định của Điều 451 Bộ luật Dân sự, Điều 103 Luật Thi hành án Dân sự và Điều 7 Luật đấu giá tài sản. Tuy nhiên, do có sự nhầm lẫn trong quá trình kiểm đếm kê biên tài sản, dẫn đến bán đấu giá đối với tài sản không thể chấp gồm cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với một phần diện tích các thửa đất số 10,18 và 34, là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc mua bán tài sản liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 10,18 và 34 là vô hiệu. Mặc dù

việc mua bán tài sản liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 10,18 và 34 là vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của việc mua bán tài sản đấu giá là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền với 02 thửa đất đó. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn S.

[14] Như đã trình bày ở trên, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận, thống nhất những tài sản kê biên đấu giá thừa được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 17-7-2023 và trị giá 57.965.000 đồng. Ông Lê Văn S từ chối nhận tài sản kê biên bán đấu giá thừa, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu trả lại trị giá còn lại của những tài sản kê biên bán đấu giá thừa là 57.965.000 đồng, đồng ý nhập số tiền 57.965.000 đồng vào tiền bán đấu giá tài sản; ông Đào Văn H thừa nhận, kể từ khi Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C ra Quyết định cưỡng chế thi hành án và thực hiện kê biên cho đến thời điểm hiện nay, gia đình ông vẫn đang quản lý sử dụng toàn bộ tài sản kê biên; sau khi có căn cứ xác định kê biên bán đấu giá thừa, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C đã ra Thông báo trả lại tài sản kê biên bán đấu giá thừa cho vợ chồng ông Đào Văn T. Vì vậy, không phát sinh hậu quả pháp lý đối với phần Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, không làm thay đổi giá trúng đấu giá; buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C bàn giao tài sản trúng đấu giá là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23 cùng tài sản gắn liền với thửa đất số 09, thửa đất số 23 là phù hợp pháp luật.

[15] Tài sản bán đấu giá được thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót nhưng thiếu sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định Ngân hàng được Thông báo tiến trình, kết quả các bước thực hiện của từng lần đấu giá; quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng và không đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

[16] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Nguyên đơn thực hiện việc khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự; quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quy định tại khoản 3, khoản 13 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn không khởi kiện xác định phân chia xử lý tài sản chung, giải quyết tranh chấp yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản Thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 74 và khoản 2, khoản 3 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm f khoản 1, khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016 để xác định nguyên đơn không phải nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, không phải nộp án phí sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[17] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xác định người tham gia tố tụng, cách tuyên và xác định nghĩa vụ chịu án phí. Tuy nhiên, thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Vì vậy, không có căn cứ để hủy Bản án sơ thẩm; cần phải sửa một phần Bản án sơ thẩm cho phù hợp pháp luật và đảm bảo việc thi hành án. Do đó, Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; yêu cầu kháng cáo của ông Đào Văn H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[18] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Đào Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 236/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3, khoản 13 Điều 26; Điều 296; khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309; Điều 5; Điều 92; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 117, 126, 230, 401, 407, 451, 515, 519, 357, 468 của Bộ luật Dân sự. Các Điều 98, 102, 103 và 104 Luật Thi hành án dân sự. Điều 7, khoản 6 Điều 33, Điều 72 của Luật đấu giá tài sản;

Khoản 1, 5, 6 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn H; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa một phần Bản án dân sự số 02/2024/DSST ngày 08-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn; cụ thể:

I. Đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy kết quả kê biên xử lý tài sản ngày 26-4-2022;

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 07-4-2023 và hủy biên bản đấu giá tài sản.

II. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Đối với Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29.2022/HĐDVĐGTS- CCTHADS - HCL, ngày 15-6-2022 giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và Công ty Đ.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29.2022/HĐDVĐGTS- CCTHADS - HCL, ngày 15-6-2022 giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và Công ty Đ có hiệu lực pháp luật.

2. Đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 04/2023/HHĐMBTSDG ngày 07-04-2023 giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và ông Lê Văn S bị vô hiệu một phần; cụ thể: Vô hiệu đối với việc chuyển nhượng tài sản kê biên bán đấu giá thừa (là tài sản không thuộc diện tích thửa 09, không thuộc diện tích thửa 23 thuộc tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn).

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 04/2023/HHĐMBTSDG ngày 07-04-2023 giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C và ông Lê Văn S đối với quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23, thuộc tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cùng tài sản gắn liền với đất (không bao gồm các tài sản kê biên bán đấu giá thừa) có hiệu lực pháp luật.

III. Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn S về các nội dung sau:

1.1 Ông Lê Văn S không yêu cầu sử dụng sở hữu tài sản kê biên bán đấu giá thừa là những tài sản không thuộc diện tích thửa đất số 09 và tài sản không thuộc diện tích thửa đất số 23, bản đồ số 08, Bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

1.2 Ông Lê Văn S không yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C bồi thường thiệt hại; không yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C hoàn trả lại 57.965.000 đồng tương ứng với trị giá tài sản tài sản kê biên bán đấu giá thừa; nộp số tiền 57.965.000 đồng vào số tiền bán đấu giá để đủ 1.818.000.000 đồng giá trúng đấu giá.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S. Buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có trách nhiệm giao tài sản trúng đấu giá là quyền sử dụng thửa đất số 09 và quyền sử dụng thửa đất số 23, thuộc tờ bản đồ số 08, Bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cùng tài sản gắn liền với đất (không bao gồm các tài sản kê biên bán đấu giá thừa) và các giấy tờ liên quan cho người trúng đấu giá là ông Lê Văn S.

IV. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty Đ:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ. Buộc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ tiền thù lao dịch vụ bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đã ký; tổng số tiền phải thanh toán là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

V. Về án phí:

1. Về án phí sơ thẩm:

1.1 Ông Mạc Đức T, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; sung Ngân sách Nhà nước.

1.2 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự có giá ngạch; sung Ngân sách Nhà nước.

1.3 Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Lê Văn S 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005568 ngày 04-3-2024.

Trả lại Công ty Đ 2.752.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005566 ngày 29-01-2024.

2. Về án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại ông Đào Văn H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005580 ngày 06-6-2024.

VI. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND h. Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người BVLQ cho đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

Nguyễn Thị Minh Thùy