

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 180/2023/DS-GĐT

Ngày 11/8/2023

V/v tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và  
tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Thu Thủy

*Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Anh Quân – Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh*  
tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* **Chấp hành viên L.V.Th**, sinh năm 1982; Nơi công tác: Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV. Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh TV.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh V**, sinh năm 1984; Địa chỉ: BN2, Khu phố 7, phường TN, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Đặng Văn Ch, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp V, xã LĐ, thành phố TV, tỉnh TV.

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

3.1. Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Liêu Quốc C - Giám đốc;

Địa chỉ: số 64A, NTH, Khóm X, Phường Y, thành phố TV, tỉnh TV.

3.2. Ông Lê Hoàng K, sinh năm 1959;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp CM, xã HL, huyện CT, tỉnh TV.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV;

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương B - Phó Chi cục trưởng;

Địa chỉ: khóm 5, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh TV.

3.5. Ông Nguyễn Hoài A, sinh năm 1981; Địa chỉ: BN2, Khu phố 7, phường TN, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp BV, xã HM, huyện CT, tỉnh TV.

3.6. Văn phòng Công chứng TVK; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị L - Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Số 325 PNL, Khóm X, Phường V, thành phố TV, tỉnh TV.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là Chấp hành viên L.V.Th trình bày:*

Ông L.V.Th là Chấp hành viên công tác tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV. Trong quá trình công tác được Chi cục trưởng phân công thi hành án đối với nghĩa vụ của ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Thúy V đối với bên được thi hành án là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, đối tượng được thi hành là nghĩa vụ trả nợ có tài sản bảo đảm. Trong quá trình thi hành án, do ông K không tự nguyện giao tài sản, nên Chấp hành viên có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT có hợp đồng với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP thực hiện việc tổ chức bán đấu giá đối với các thửa đất cụ thể như sau:

Thửa 108 diện tích 97,6m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 110 diện tích 99,66m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 124 diện tích 307,5m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 125 diện tích 677,6m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 15, thửa 2230 diện tích 2.272,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại ấp CM, xã HL, huyện CT, tỉnh TV cùng với công trình và cây trái trên đất. Sau khi kết thúc bán đấu giá, giữa Chấp hành viên với bên mua được tài sản là bà Nguyễn Thị Thanh V cùng với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT có thông báo kết quả cho ông K biết, ông K cùng đại diện cho bà V thống nhất quá trình thi hành án và kết quả bán đấu giá tài sản, không có khiếu nại gì. Tuy nhiên, gần đến ngày giao tài sản ông K có khiếu nại, nhưng đã quá hạn. Cục Thi hành án dân sự tỉnh TV có tiến hành thanh

tra, kiểm tra đối với việc thi hành án và bán đấu giá này và có kết luận Chấp hành viên thực hiện quá trình thi hành án có sai sót. Chấp hành viên thừa nhận có sai sót, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị Thúy V, vì bản thân ông K và bà V thống nhất quá trình thi hành án và kết quả bán đấu giá không có khiếu nại gì trong thời hạn luật định. Đến khi đến thời hạn giao tài sản cho bên mua được tài sản theo nguyện vọng của ông K, bà V thì ông K có khiếu nại về giá đã được thẩm định. Cục Thi hành án dân sự tỉnh TV đã giải quyết khiếu nại lần 2 đối với khiếu nại của ông Lê Hoàng K là không chấp nhận khiếu nại của ông K.

Từ khi thụ lý cho đến khi hoàn tất việc bán đấu giá, Chấp hành viên thực hiện đúng quy định pháp luật, tuy có sai sót nhỏ nhưng không ảnh hưởng đến kết quả bán đấu giá, nhưng do chỉ đạo của cấp trên nên Chấp hành viên yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V.

*Ông Đặng Văn Ch là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V trình bày:*

Bà V là người tham gia đấu giá mua tài sản được Chi cục thi hành án dân sự huyện CT đưa ra bán đấu giá, là người cho ra giá cao nhất để mua tài sản với số tiền hơn 5.232.333.422 đồng gồm các thửa đất số 108, 110, 124, 125, 2230 cùng với các công trình, cây trái trên đất và đã nộp tiền cho Chi cục thi hành án dân sự huyện CT xong. Ông Ch đại diện cho bà Nguyễn Thị Thanh V không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L.V.Th về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.V.Th thì bà V có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hủy hợp đồng là buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT liên đới với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thanh V theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Quốc C là Giám đốc Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP trình bày:*

Sau khi nhận việc bán đấu giá tài sản được thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT thì phía doanh nghiệp đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản của ông K và bà V tại ấp CM, xã HL, huyện CT, tỉnh TV. Đối với kết luận của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TV cho rằng Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP trong thủ tục bán đấu giá tài sản của ông K, bà V có sai quy định pháp luật, ông C không thống nhất. Ông C khai việc thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản của ông Lê Hoàng K và

bà Nguyễn Thị Thúy V là đúng theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Do đó, ông không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP không đồng ý liên đới bồi thường cùng với Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV vì doanh nghiệp không có lỗi trong quá trình bán đấu giá tài sản.

*Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT do ông Dương B làm đại diện trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông L.V.Th là hủy kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh V theo kết quả định giá của Tòa án theo quy định pháp luật. Đối với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP không có lỗi trong quá trình bán đấu giá tài sản nhưng đề nghị Tòa án tuyên phía doanh nghiệp cũng có trách nhiệm liên đới với Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT bồi thường cho bà V, đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm cụ thể từng bên, không tuyên bồi thường liên đới.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Thúy V trình bày:*

Các tài sản bán đấu giá gồm 05 thửa đất, nhà, cây trái trên đất là được ông thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nhưng khi thực hiện thi hành án bán đấu giá tài sản của ông, bà là sai quy định pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT không tổng đạt cho ông, bà văn bản liên quan đến việc thi hành án các tài sản trên. Chấp hành viên cho rằng ông, bà không có ở nhà là không đúng vì ông, bà không có đi khỏi địa phương. Từ việc kê biên đến tổ chức bán đấu giá tài sản của ông, bà đều không đúng quy định pháp luật. Thẩm định giá tài sản lần 1 là hơn 4 tỷ đồng, ông K có khiếu nại, nên tiến hành định giá lần 2, nhưng giá vẫn thấp so với thị trường. Sau khi nhận thông báo về kết quả thẩm định giá lần 2 ông K có khiếu nại nhưng không có làm văn bản gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Chấp hành viên L.V.Th có thông báo cho ông biết đến dự việc đấu giá nhưng ông không đồng ý bán tài sản, xin được tự bán. Ngày 13/12/2019, tổ chức bán đấu giá thì ngày 11/12/2019 mới thông báo cho ông biết nên ông không chuẩn bị kịp tiền chuộc lại đất của ông, việc bán đấu giá tài sản của ông sai quy định làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Sai của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP là người mua không có quyền mua tài sản, mà Doanh nghiệp không kiểm tra điều kiện của người mua tài sản là sai quy định. Luật quy định việc mua bán đấu giá tài sản là phải đăng trên cổng thông tin điện tử của Tổng cục thi hành án thuộc Bộ Tư pháp, nhưng ông Th

không thực hiện quy định này. Do đó, ông K, bà V thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy kết quả bán đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V.

*Văn phòng công chứng TVK do bà Trần Thị L làm đại diện trình bày:*

Qua xem xét hồ sơ lưu hợp đồng, Văn phòng công chứng TVK khẳng định Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V được Văn phòng công chứng số 1 (nay là Văn phòng công chứng TVK) công chứng là đúng theo quy định pháp luật, nên không thống nhất hủy hợp đồng. Còn việc hủy kết quả bán đấu giá dẫn đến hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên L.V.Th, đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V thì Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 05/10/2021, Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TV quyết định:

*Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L.V.Th - Chấp hành viên của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 13/12/2019 do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gồm các thửa 108 diện tích 97,6m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 110 diện tích 99,66m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 124 diện tích 307,5m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, thửa 125 diện tích 677,6m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 15; thửa 2230 diện tích 2.272,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 8 cùng tọa lạc tại ấp CM, xã HL, huyện CT, tỉnh TV cùng với công trình và cây trái trên đất của người phải thi hành án là ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Thúy V và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 46/HĐMB-ĐGTS ngày 13/12/2019 được ký kết giữa Chấp hành viên (L.V.Th), đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân VP (Liêu Quốc C), người mua trúng giá bà Nguyễn Thị Thanh V.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/10/2021, ông Lê Hoàng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT, tỉnh TV ban hành Quyết định kháng nghị số 255/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2022/DS-PT ngày 11/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh TV quyết định:

*Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 255/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT.*

*Không chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT và không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng K.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TV.*

Ngày 01/3/2022, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh TV có kiến nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 02/3/2022, ông Lê Hoàng K và bà Nguyễn Thị Thúy Vy có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 45/2023/KN-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TV giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[1.1] Về thủ tục thông báo, niêm yết các giấy tờ thi hành án:

*Lần đầu giá thứ nhất và lần đầu giá thứ hai:* Khi thực hiện thủ tục bán đấu giá, Chấp hành viên thực hiện thủ tục niêm yết chưa đúng theo quy định tại Điều 39 Luật Thi hành án dân sự.

*Lần đầu giá thứ ba:* Ngày 06/12/2019, Chấp hành viên ra thông báo cho ông K, bà V nhưng ông K, bà V không có mặt tại nơi cư trú vào thời điểm giao thông báo nên Chấp hành viên đã giao thông báo cho ông Phạm Thanh TH là người làm vườn cho ông K và ông TH đã giao lại thông báo cho ông K. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 40 Luật Thi hành án dân sự thì việc thông báo phải thực hiện trong

thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ra văn bản và trường hợp người được thông báo vắng mặt thì văn bản thông báo được giao cho một trong số những người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú với người đó. Việc giao thông báo phải lập thành biên bản. Ngày lập biên bản là ngày được thông báo hợp lệ. Do đó, việc giao thông báo cho ông TH là không đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về thời gian ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản:

Theo khoản 2 Điều 101 của Luật Thi hành án dân sự thì thời gian ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản là 10 ngày kể từ ngày định giá. Sau khi nhận được kết quả định giá tài sản ngày 13/5/2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ thì Chấp hành viên thực hiện thủ tục thông báo cho ông K và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam biết. Tuy nhiên đến ngày 28/5/2019, Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 07/HĐ-VPC/2019 là quá thời hạn 10 ngày theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về điều kiện tham gia đấu giá:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai thì đất nông nghiệp (trồng lúa) là loại đất chuyên nhượng có điều kiện, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản thì bà V không nộp kèm theo giấy xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên chưa đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, bà V có cung cấp cho Tòa án Giấy xác nhận ngày 01/7/2021 của Ủy ban nhân dân phường TN, thành phố BH, tỉnh ĐN xác nhận bà V là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, thời điểm đấu giá diễn ra là năm 2019 nhưng giấy xác nhận này không thể hiện bà V trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp từ thời gian nào nên chưa đủ căn cứ xác định bà V là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại thời điểm đấu giá tài sản.

Trường hợp này cần phải xác minh, làm rõ bà V có khả năng trực tiếp canh tác đất nông nghiệp hay không, từ đó mới có đủ căn cứ xác định bà V là đối tượng có thể nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

[1.4] Về thời hạn mở cuộc bán đấu giá và thông báo công khai việc đấu giá tài sản ngày 13/12/2019:

Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 46/HĐ-PVC/2019 ký ngày 24/10/2019, đến ngày tổ chức bán đấu giá ngày 13/12/2019 là 51 ngày, vi phạm khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự quy định về việc bán đấu giá đối với bất động sản phải được thực hiện trong thời hạn là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng. Vi phạm này do Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT có văn bản yêu cầu dời ngày tổ chức bán đấu giá tài sản. Việc dời ngày tổ chức đấu giá từ ngày 06/12/2019 đến ngày

13/12/2019 chỉ có 07 ngày nên không đảm bảo việc niêm yết thông báo theo quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản quy định ngoài việc niêm yết việc đấu giá tài sản thì phải thông báo công khai ít nhất 02 lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

Theo nội dung Công văn 1894/TCTHADS-TKDLCT ngày 16/6/2015 của Tổng cục Thi hành án dân sự và Công văn số 541/CTHADS ngày 10/7/2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TV hướng dẫn thủ tục công khai việc bán đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử của hệ thống Cơ quan Thi hành án dân sự là đúng quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm cho rằng đây là chỉ hướng dẫn nội bộ trong ngành, thể hiện hoạt động của cơ quan thi hành án trên website, các văn bản này không phải là văn bản quy phạm pháp luật nên không bắt buộc thực hiện là không đúng.

[1.5] Về việc kê biên, bán đấu giá 03 thửa đất đã hết hạn sử dụng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 110 Luật Thi hành án dân sự thì Chấp hành viên chỉ kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

Trong 05 thửa đất bán đấu giá thì 03 thửa đất có diện tích đất lúa gồm thửa số 108, thửa số 125 và thửa số 2230 đã hết hạn sử dụng từ năm 2015, chưa được gia hạn. Chấp hành viên không yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cung cấp thông tin về việc có được gia hạn hoặc được phép chuyển nhượng hay không trước khi bán đấu giá là chưa đủ điều kiện để tiến hành đấu giá.

[1.6] Về trình tự, thủ tục bán đấu giá khi chỉ có một người trả giá:

Tại phiên đấu giá ngày 13/12/2019 có hai người tham gia đấu giá là bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Nguyễn Thanh H. Bà V là người trả giá một lần và thành công. Tuy nhiên, hồ sơ đấu giá không có văn bản thể hiện ý kiến đồng ý của người có tài sản đấu giá là không đúng theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản.

[1.7] Tại Văn bản số 335/TCTHADS-GQKNTC ngày 25/01/2021 của Tổng cục Thi hành án dân sự và Văn bản số 336/KL-KTr ngày 25/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TV đã kết luận quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã có sai sót về các vấn đề sau: việc kê biên tài sản, thẩm định giá, thông báo thi hành án, thời gian ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và trong hồ sơ thi hành án không có tài liệu thể hiện người mua trúng đấu giá có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp.



[2] Như vậy, với các phân tích trên cho thấy việc bán đấu giá tài sản của Chấp hành viên L.V.Th và Doanh nghiệp tư nhân đấu giá VP chưa được thực hiện đúng Luật Đấu giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng những vi phạm trên là không nghiêm trọng, từ đó xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên L.V.Th là không đúng. Những vi phạm này đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ tài sản nên cần phải chấp nhận kháng nghị, hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 45/2023/KN-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2022/DS-PT ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh TV về vụ án “*Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” giữa nguyên đơn là Chấp hành viên L.V.Th với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TV giải quyết lại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh TV;
- TAND huyện CT, tỉnh TV;
- Chi cục THADS huyện CT, tỉnh TV;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT, P.GĐKT2, HS, THS (AQ).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Đức Xuân**