

Bản án số: 87/2023/DS-PT

Ngày 13 - 9 - 2023

*“V/v Tranh chấp về kết quả  
bán đấu giá tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Huy Cận và bà Lê Thị Bích Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Ánh và bà Trần Thị Thu Hương -  
Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Hoàng Thị Tuyết  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 49/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty đấu giá hợp danh A;

Địa chỉ: Số 266 H2, thị trấn Ê, huyện G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoài M – sinh năm 1975; địa chỉ: Số 36, ngõ 94 O, phường Á, quận N, Thành phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Thuý U - Chức vụ: Tổng Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023), (có mặt).

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

3.1. Bà Dương Thị K2, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện hợp pháp của bà K2:* Bà Triệu Thị Bích L, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 5, C, phường Đ3, thành phố I, tỉnh Vĩnh Phúc là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2022), (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K2:* Ông Nguyễn Mạnh T, Luật sư Công ty Luật TNHH số 1 Q1, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, (có mặt).

3.2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện hợp pháp của bà P:* Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 46, đường T2, xã Đ3, thành phố I, tỉnh Vĩnh Phúc là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022), (có mặt).

3.4. Văn Phòng Công chứng K; địa chỉ: Km 10, thị trấn C2, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đỗ Văn T1, chức vụ: Trưởng văn phòng là đại diện theo pháp luật, (xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Ngô Thị B; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Căn cứ Bản án số: 30/2014/HNGĐ-PT ngày 25/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc “Về việc tranh chấp phân chia tài sản chung sau ly hôn”, giữa ông Dương Văn L1 và bà Phan Thị P, đã quyết định: “...Bà Phan Thị P có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông L1 số tiền 152.500.000đ. Kể từ ngày ông L1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án” và Đơn yêu cầu thi hành án ngày 01/10/2015 của ông L1 đề nghị: Buộc bà Phan Thị P phải thanh toán chênh lệch tài sản 152.500.000đ và khoản tiền chậm thi hành án theo quyết định bản án.

Ngày 08/10/2015, Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ (viết tắt: Chi cục THADS huyện Đ) ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 17/QĐ-CCTHADS, cho thi hành án đối với bà Phan Thị P. Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên cùng Chính quyền địa phương đã động viên, thuyết phục bà P nhiều lần tuy nhiên bà P không nhất trí, không tự nguyện thi hành án.

Các ngày 08/10/2015, 13/10/2015, 30/10/2015, 02/11/2015, 05/11/2015, Chấp hành viên phối hợp cùng Chính quyền địa phương tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và giải quyết thi hành án. Được biết: Bà Phan Thị P đang quản lý, sử dụng diện tích 603m<sup>2</sup> đất (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 303m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa 520, tờ bản đồ số 8 trên diện tích đất gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích mỗi tầng 110m<sup>2</sup>, 01 nhà mái bằng diện tích 36m<sup>2</sup> cùng toàn bộ cây cối lâm lộc ở thôn

Đ2, xã Q, huyện Đ, diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) đứng tên bà Phan Thị P. Ngày 16/11/2015, Chấp hành viên ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 02/QĐ-CCTHA, đối với tài sản nêu trên của bà P.

Ngày 10/6/2016, Chấp hành viên xác minh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Đ (viết tắt: Ngân hàng), Ngân hàng cung cấp: Ngày 01/6/2015, bà Phan Thị P đã hết số nợ 48.000.000đ cùng lãi suất theo Hợp đồng tín dụng ngày 03/9/2013 là 49.392.000đ (gốc 48.000.000đ, lãi 1.392.000đ). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506151 ngày 05/6/2015 bà P thế chấp diện tích 603m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> đất ở, 303m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 8 ở thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, công trình phụ, chuồng trại để vay số tiền gốc 200.000.000đ với lãi suất 10,5%/năm theo Hợp đồng tín dụng số a488906 1604 ngày 08/6/2016.

Ngày 06/10/2016, Chấp hành viên phối hợp với các phòng ban chuyên môn của huyện, Công an huyện, Viện kiểm sát nhân dân huyện và UBND xã Q tiến hành kê biên diện tích 603m<sup>2</sup> đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bà Phan Thị P. Toàn bộ tài sản kê biên giao cho bà P tạm thời quản lý, khai thác, sử dụng; nghiêm cấm các hành vi chuyển nhượng, làm thay đổi hiện trạng tài sản.

Ngày 07/10/2016, Chi cục THADS huyện Đ ra Thông báo số: 239/TB-THADS về việc thỏa thuận giá và lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản, niêm yết thông báo cho bà P, ngày 10/10/2016 giao cho bà P 01 biên bản về việc cưỡng chế giao tài sản 06/10/2016 và 01 biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 06/10/2016, 01 biên bản về việc giao bảo quản tài sản ngày 06/10/2016.

Ngày 07/10/2016, ông L1 có đơn về việc không thỏa thuận được giá tài sản kê biên đề nghị THA lựa chọn tổ chức thẩm định giá và bán đấu giá theo quy định.

Ngày 13/10/2016, Chi cục THADS huyện Đ có Công văn số: 216/CV-THA về việc đề nghị thẩm định giá tài sản kê biên gửi Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư tại Vĩnh Phúc.

Ngày 14/10/2016 Chi cục THADS huyện Đ và Văn phòng Đại diện Công ty cổ phần định giá và đầu tư quốc tế tại Vĩnh Phúc ký Hợp đồng thẩm định giá số 2429/HĐTĐG-VALUINCO.

Tại Chứng thư thẩm định giá số: 2429/CT-VALUINCO xác định giá 689.711.000đ.

Ngày 27/10/2016, Chi cục THADS huyện Đ ra Thông báo số 254/TB-THADS về kết quả thẩm định giá, Thông báo số 255/TB-THADS về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá. Ngày 28/10/2016 đã giao cho ông L1 và bà P.

Ngày 07/11/2016, Chi cục THADS huyện Đ có Công văn số: 262/CV-THADS về việc đề nghị bán đấu giá tài sản kê biên gửi Công ty cổ phần đấu giá A - Chi nhánh Vĩnh Phúc (viết tắt: Công ty A).

Ngày 07/11/2016, Chi cục THADS huyện Đ có Thông báo số 261/TB-THADS về việc tổ chức bán đấu giá và giao cho ông L1, bà P.

Ngày 08/11/2016, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty A (để bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định pháp luật).

Ngày 11/11/2016, Công ty A ban hành Kế hoạch bán đấu giá số: 1111/2016/KH-TAVP.

Quá trình thực hiện bán đấu giá tài sản qua 05 lần giảm giá và 06 lần triển khai bán đấu giá, ngày 11/8/2017 Công ty A đã tổ chức thành công phiên bán đấu giá tài sản, người mua được tài sản bán đấu giá bà Dương Thị K2.

Nay bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Đ đề nghị: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản số: 1108/2017/BBĐG-TAVP ngày 11/8/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017.

*Lý do hủy:*

- *Thứ nhất:* Tại Phiên bán đấu giá lần 06 ngày 11/8/2017 theo Thông báo bán đấu giá lần 06 số 0707/2017/TB-TAVP, đơn vị bán đấu giá tài sản vi phạm thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá và thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ thể:

+ Ngày 28/7/2017, Công ty đấu giá đã dừng bán hồ sơ tham gia đấu giá (trước ngày bán đấu giá là 14 ngày) đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

+ Tiếp nhận hồ sơ đến ngày 04/8/2017, trước ngày bán đấu giá 7 ngày, vi phạm khoản 2 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- *Thứ hai:* Phụ lục hợp đồng bán đấu giá lần 06 ngày 06/7/2017 ký giữa Công ty đấu giá với Chi cục THADS huyện Đ vi phạm quy định khoản 3, Điều 80, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về điều khoản chuyển tiếp. Do đó Phụ lục Hợp đồng này không đảm bảo cơ sở pháp lý về hiệu lực thi hành.

- *Thứ ba:* Đơn vị đấu giá tài sản thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá, thu trước thời hạn quy định 29 ngày (Theo quy định chỉ được thu tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá), vi phạm khoản 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- *Thứ tư:* Bán đấu giá tài sản quá thời hạn quy định, vi phạm khoản 2 Điều 101 Luật Đấu giá tài sản; vi phạm Điều 2 Phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản số 0601/2017/PL-HĐBĐG. Ngày 06/01/2017, Chấp hành viên và Công ty A ký phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 0601/2017/PL-HĐBĐG. Hai bên thỏa

thuận và thống nhất ký phụ lục bổ sung cho Hợp đồng bán đấu giá số: 0811/2016/HĐBĐG, ký ngày 08/11/2016 với nội dung và điều khoản sau:

*“Điều 2: ...Thời hạn tổ chức bán đấu giá tài sản: Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản*

*...Điều 4: Phụ lục hợp đồng này....có hiệu lực kể từ ngày ký...”*

Ngày 11/01/2017, Công ty đấu giá có Thông báo bán đấu giá lần 02 số 1101/2017/TB-TAVP, thời gian tổ chức đấu giá vào 14 giờ 00, ngày 27/2/2017.

Như vậy, ngày 06/01/2017 ký Phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản, ngày 27/2/2017 bán đấu giá là quá 45 ngày, vi phạm khoản 2 Điều 101 Luật THADS; vi phạm Điều 2 Phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản số 0601/2017/PL-HĐBĐG.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 08/11/2016, Công ty A và Chi cục THADS huyện Đ đã tiến hành ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 0811/2016/HĐBĐG. Tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ cấp GCN: H463QSDĐ/328QĐ-UB ngày 29/9/2004 do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Phan Thị P, cụ thể thửa đất như sau: Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 603m<sup>2</sup> đất (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 303m<sup>2</sup> đất vườn), mục đích sử dụng: Đất ở + đất vườn; giá khởi điểm của tài sản 689.711.000đ.

Sau khi ký kết hợp đồng, sau 05 lần tổ chức bán đấu giá tài sản Công ty Ah đã làm đầy đủ thủ tục, trình tự theo quy định pháp luật nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 06/7/2017, Chi cục THADS huyện Đ và Công ty A ký kết Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0607/2017/PL-HĐBĐG-04, giá khởi điểm của tài sản là 416.319.000đ.

Sau khi ký kết phụ lục hợp đồng, Công ty A đã ban hành Quyết định số: 0707/2017/QĐ-TAVP ngày 07/07/2017 về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản của Chi cục THADS huyện Đ kèm theo Bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản. Ngày 10/07/2017, Công ty A tiến hành niêm yết thông báo đấu giá theo quy định pháp luật theo Thông báo số: 0707/2017/TB-TAVP, cụ thể: Đăng thông báo đấu giá 02 lần trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 10/07/2017 và ngày 14/07/2017; niêm yết thông báo đấu giá tại UBND xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc; niêm yết thông báo đấu giá tại trụ sở Công ty A; niêm yết thông báo đấu giá tại nơi tổ chức cuộc đấu giá tài sản Chi cục THADS huyện Đ; niêm yết thông báo đấu giá tại nơi có tài sản đấu giá tại thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc. Về nội dung Thông báo đấu giá chứa đựng đầy đủ các nội dung được quy định tại Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ về đấu giá tài sản. Hết thời hạn trên có 02 khách hành nộp hồ sơ tham gia đấu giá là ông Ngô Việt B1 và bà Dương Thị K2.

Thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước là từ

ngày 10/07/2017 đến ngày 04/8/2017, cả 02 khách hàng trên đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và đặt tiền trước 41.000.000đ vào ngày 04/8/2017 đúng theo nội dung thông báo và đủ điều kiện để tham dự phiên đấu giá tài sản vào ngày 11/08/2017.

Ngày 07/08/2017, Công ty A đã gửi thư mời: Chi cục THADS huyện Đ, Văn phòng Công chứng K, VKSND huyện Đ, UBND xã Q, ông Ngô Việt B1, bà Dương Thị K2 đến tham dự phiên đấu giá.

Vào hồi 14 giờ ngày 11 tháng 8 năm 2017 phiên đấu giá được tổ chức công khai tại trụ sở Chi cục THADS huyện Đ. Sau một vòng trả giá, bà Dương Thị K2 là người trả giá cao nhất và là người trúng đấu giá là 419.319.000đ. Diễn biến của cuộc đấu giá được ghi vào Biên bản đấu giá tài sản số: 1108/2017/BBĐG-TAVP ngày 11/08/2017 theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định 17. Số tiền đặt trước của người không trúng đấu giá 41.000.000đ đã được Công ty A trả lại cho ông Ngô Việt B1.

Ngày 11/08/2017, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP được ký kết giữa ba bên: Công ty A - bà Dương Thị K2 - Chi cục THADS huyện Đ và được công chứng bởi Văn phòng công chứng K.

Đến nay, Chi cục THADS huyện Đ vẫn chưa bàn giao được tài sản đấu giá cho bà K2; hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0811/2016/HĐBĐG ngày 08/11/2016 chưa được thanh lý.

Bà Ngô Thị B - Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả đấu giá tài sản. Công ty A không đồng ý, vì:

- *Thứ nhất:* Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0811/2016/HĐBĐG ngày 08/11/2016 ký giữa Công ty A và Chi cục THADS huyện Đ đã được ký kết trước ngày Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có hiệu lực và đã thực hiện niêm yết, thông báo công khai nhiều lần theo quy định pháp luật.

- *Thứ hai:* Phụ lục Hợp đồng bán đấu giá lần 6 số 0607/2017/PL-HĐBĐG ngày 06/7/2017 ký giữa Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Đ với Công ty A chỉ để điều chỉnh giá khởi điểm, thời hạn tổ chức bán đấu giá và phụ lục này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0811/2016/HĐBĐG ngày 08/11/2016 nêu trên.

- *Thứ 3:* Công ty A đã thực hiện việc bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đấu giá, thu tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Nghị định số 17.

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 80 Luật đấu giá năm 2016 “Trường hợp đấu giá tài sản mà hợp đồng bán đấu giá tài sản đã được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực nhưng chưa thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai thì trình tự, thủ tục niêm yết, thông báo công khai và việc tổ chức bán đấu giá tài sản được áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp thành lập Hội đồng

nhưng chưa thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai thì Hội đồng đấu giá tài sản áp dụng trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác có liên quan của Luật này để thực hiện việc đấu giá tài sản” thì Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0811/2016/HĐBĐG ngày 08/11/2016 đã được ký kết trước ngày Luật Đấu giá năm 2016 có hiệu lực và đã thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai nhiều lần theo quy định của pháp luật cho nên Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo vẫn phải áp dụng và thực hiện theo Nghị định 17.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị K2 trình bày:*

Bà K2 là người trúng đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất số X166915 vào sổ cấp GCN 04463QSDĐ/896 QĐ-UB ngày 29/9/2004 do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Phan Thị P: Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 603m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> đất ở, 303m<sup>2</sup> đất vườn), mục đích sử dụng: Đất ở + đất vườn, thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất vườn có thời hạn hết năm 2043, tài sản gắn liền trên đất: 01 nhà 02 tầng, diện tích mỗi tầng 110m<sup>2</sup>; 01 nhà mái bằng, 02 gian công trình phụ, chuồng trại, tường bao loan cùng toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất (theo hợp đồng mua bán – đấu giá viên điều hành phiên đấu giá Vũ Thị Thuý U). Nguồn gốc tài sản bán để đảm bảo thi hành án, giá khởi điểm 416.319.000đ, giá bán 419.319.000đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng K với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản Công ty A và đơn vị có tài sản bán đấu giá Chi cục THADS huyện Đ.

Phụ lục Hợp đồng ký tại thời điểm Luật đấu giá có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên Hợp đồng ký trước khi Luật đấu giá có hiệu lực, nên đề nghị áp dụng theo Nghị định 17. Nên không đồng ý với các lý do nguyên đơn đưa ra và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc Chi cục THADS huyện Đ phải thực hiện giao tài sản bán trúng đấu giá.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị P là ông Nguyễn Văn Y trình bày:*

Ông hoàn toàn đồng ý theo quan điểm của nguyên đơn đã trình bày. Bà P không biết gì về toàn bộ quá trình cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản thi hành án cũng như đấu giá tài sản thi hành án của bà P. Bà P đề nghị Hội đồng xét xử hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng K trình bày:*

Văn phòng có nhận được Giấy mời tham dự phiên bán đấu giá tài sản của Công ty A tới Chi cục THADS huyện Đ ngày 11/8/2017 đối với tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng diện tích 603m<sup>2</sup> đất tại thửa 520, tờ bản đồ số 8 trên diện tích đất gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích mỗi tầng 110m<sup>2</sup>, 01 nhà mái bằng diện tích 36m<sup>2</sup> cùng toàn bộ cây cối lâm lộc ở thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Phan Thị P. Trong phiên bán đấu giá tài

sản có Công ty A, Chi cục THADS huyện Đ, đại diện VKSND huyện Đ, đại diện UBND xã Q, Văn phòng công chứng K và người tham gia đấu giá là ông Ngô Việt B1 và bà Dương Thị K2. Phiên đấu giá được tổ chức bán đấu giá từ 14 giờ và kết thúc vào hồi 14 giờ 30 phút cùng ngày. Sau khi kết thúc phiên đấu giá thì các bên có tên trong phiên đấu giá ký và đóng dấu vào biên bản bán đấu giá tài sản. Văn phòng công chứng K có công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với tổ chức bán đấu giá là Công ty A, người trúng đấu giá là bà Dương Thị K2, đơn vị có tài sản bán đấu giá là Chi cục THADS huyện Đ tại số công chứng 1643/2017/HĐMBTS, quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2017. Văn phòng công chứng K xác định Biên bản bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là đúng quy định pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 102; 103; 104 của Luật Thi hành án dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc “Hủy kết quả bán đấu giá tài sản”.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2023 người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không chính xác dẫn đến việc ra quyết định chưa phù hợp.

Ngày 30/5/2023 nguyên đơn bà Ngô Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy kết quả đấu giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 11/8/2017.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tư cách tham gia tố tụng:



Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự (viết tắt là Chi cục THADS) huyện Đ khởi kiện đề nghị hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 11/8/2017 do Công ty đấu giá hợp danh A tiến hành thủ tục bán đấu giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phan Thị P, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Chi cục THADS huyện Đ tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Bởi lẽ, đây là việc Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá theo quy định tại Điều 102 Luật Thi hành án dân sự. Việc Tòa án xem xét, giải quyết nội dung yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Đ đề nghị hủy kết quả bán đấu giá chỉ liên quan trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của bên trúng đấu giá (bên mua tài sản) là bà Dương Thị K2; bên bán tài sản đấu giá được Chi cục THADS huyện Đ uỷ quyền là Công ty đấu giá Hợp danh A và Văn phòng Công chứng K là người Công chứng đối với Hợp đồng mua bán tài sản do đó yêu cầu hủy kết quả đấu giá không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị P, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; đối với Chi cục THADS huyện Đ đã được Chấp hành viên thực hiện việc khởi kiện. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Phan Thị P, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Chi cục THADS huyện Đ không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bà P đã kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xác định bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết về việc nộp tạm ứng án phí của bà P. Mặc dù, cấp sơ thẩm có sai sót nêu trên, tuy nhiên sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ án cũng như quyền, nghĩa vụ của các đương sự, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Đ làm trong hạn luật định, theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Như nhận định trên, do bà Phan Thị P không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 274; điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà P và trả lại đơn kháng cáo, trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho bà P.

[2] Về nội dung vụ án:

Chi cục THADS huyện Đ tổ chức thi hành Bản án số: 30/2014/HNGĐ-PT ngày 25/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Văn L1 về việc buộc bà Phan Thị P có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông L1 số tiền 152.500.000 đồng. Kể từ ngày ông L1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà P không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng

còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Sau khi xác minh điều kiện thi hành án của bà P, ngày 06/10/2016, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Đ phối hợp với các phòng, ban chuyên môn của huyện, Công an huyện, VKSND huyện Đ và UBND xã Q tiến hành kê biên diện tích 603m<sup>2</sup> đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bà Phan Thị P. Toàn bộ tài sản kê biên giao cho bà P tạm thời quản lý, khai thác, sử dụng; nghiêm cấm các hành vi chuyển nhượng, làm thay đổi hiện trạng tài sản. Ngày 08/11/2016, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh A (viết tắt là Công ty A) để bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định pháp luật.

Qua 05 phiên tổ chức đấu giá không thành (đều không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản). Tại phiên đấu giá thứ 06 được tổ chức vào ngày 11/8/2017 có 02 người đăng ký và đã tham gia phiên đấu giá là ông Ngô Việt B1 và bà Dương Thị K2. Kết quả phiên đấu giá Bà K2 trúng đấu giá và các bên đã lập Biên bản bán đấu giá tài sản số 1108/2017/BBBDG-TAVP ngày 11/8/2017 và ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017 giữa Công ty A, Chi cục THADS huyện Đ và bà Dương Thị K2, Hợp đồng được Văn Phòng Công chứng K công chứng. Sau khi trúng đấu giá Bà K2 đã nộp đủ số tiền 419.319.000 đồng vào tài khoản của Chi cục THADS huyện Đ theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Chấp hành viên Chi cục Chi cục THADS huyện Đ huyện Đ khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 11/8/2017 với lý do đơn vị bán đấu giá tài sản vi phạm thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá và thời hạn tiếp nhận hồ sơ đấu giá đã vi phạm khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Phụ lục hợp đồng bán đấu giá lần 06 ngày 06/7/2017 được ký kết vi phạm quy định khoản 3 Điều 80 Luật đấu giá tài sản năm 2016; đơn vị đấu giá tài sản thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trước thời hạn 29 ngày vi phạm khoản 2 Điều 39 Luật đấu giá và bán đấu giá tài sản quá thời hạn vi phạm khoản 2 Điều 101 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Ngày 06/7/2017, Chi cục THADS huyện Đ và Công ty A ký kết Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0607/2017/PL-HĐBDG-04, theo đó điều chỉnh giá khởi điểm của tài sản là 416.319.000 đồng.

Sau khi ký kết phụ lục hợp đồng, Công ty A đã ban hành Quyết định số: 0707/2017/QĐ-TAVP ngày 07/7/2017 về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản của Chi cục THADS huyện Đ kèm theo Bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản. Ngày 10/7/2017, Công ty A tiến hành đăng thông báo đấu giá 02 lần trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 10 và 14/7/2017; niêm yết thông báo đấu giá tại UBND xã Q, tại trụ sở Công ty A, tại nơi tổ chức cuộc đấu giá tài

sản là Chi cục THADS huyện Đ và niêm yết thông báo đấu giá tại nơi có tài sản đấu giá là thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại phiên đấu giá thứ 6 được tổ chức vào ngày 11/8/2017 có 02 người đăng ký và đã tham gia phiên đấu giá là ông Ngô Việt B1 và bà Dương Thị K2, kết quả phiên đấu giá Bà K2 là người trúng đấu giá với số tiền 419.319.000 đồng. Cùng ngày các bên đã lập Biên bản bán đấu giá tài sản số 1108/2017/BBĐG-TAVP ngày 11/8/2017 và đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017 giữa Công ty A, Chi cục THADS huyện Đ và bà Dương Thị K2, Hợp đồng được Văn Phòng Công chứng K công chứng. Sau khi trúng đấu giá Bà K2 đã nộp đủ số tiền 419.319.000 đồng vào tài khoản của Chi cục THADS huyện Đ theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

[3.2] Tại Biên bản bán đấu giá tài sản thể hiện diễn biến của phiên đấu giá tài sản và có sự tham gia của những người tham gia đấu giá, đại diện chính quyền địa phương, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ và đại diện Chi cục THADS huyện Đ là đúng quy định.

[3.3] Xét Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017, thấy rằng:

Ngày 11/8/2017, sau khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá là bà Dương Thị K2, cùng ngày Doanh nghiệp đấu giá đã lập biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ cuộc đấu giá, lập hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đúng quy định tại các Điều 44, 45 và 46 của Luật đấu giá tài sản.

Về hình thức: Hợp đồng được lập giữa người có tài sản bán đấu giá là Chi cục THADS huyện Đ, người bán đấu giá tài sản là Công ty A và người mua được tài sản bán đấu giá là bà Dương Thị K2, được Văn Phòng công chứng K công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Biên bản bán đấu giá tài sản 1108/2017/BBĐG-TAVP ngày 11/8/2017, Công ty A, Chi cục THADS huyện Đ và bà Dương Thị K2 đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017 đối với tài sản bán đấu giá là Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Phan Thị P theo số hiệu X166915, vào sổ cấp GCN: H04463QSDĐ/896 QĐ-UB ngày 29/9/2004, đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 8, diện tích 603m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 303m<sup>2</sup> đất vườn), địa chỉ: Thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc; tài sản gắn liền với đất, gồm: 01 nhà hai tầng, 01 nhà mái bằng, công trình phụ, chuồng trại, tường bao loan ... cùng toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng tại Phiên bán đấu giá lần 06 ngày 11/8/2017 theo Thông báo bán đấu giá lần 06 số 0707/2017/TB-TAVP, đơn vị bán đấu giá tài sản vi phạm thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá và thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá là thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ

đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá, vi phạm điểm c khoản 6 Điều 33 Luật đấu giá tài sản năm 2016 gây ảnh hưởng quyền lợi của người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; phụ lục hợp đồng bán đấu giá lần 06 ngày 06/7/2017 ký giữa Công ty đấu giá với Chi cục THADS huyện Đ vi phạm quy định khoản 3, Điều 80 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về điều khoản chuyển tiếp. Do đó Phụ lục Hợp đồng này không đảm bảo cơ sở pháp lý về hiệu lực thi hành; Đơn vị đấu giá tài sản thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá, thu trước thời hạn quy định 29 ngày (Theo quy định chỉ được thu tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá), vi phạm khoản 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Tiền đặt trước nộp từ ngày 10/7/2017 đến ngày 04/8/2017).

Thấy rằng, Hợp đồng bán đấu giá tài sản được ký kết ngày 08/11/2016 thời điểm Nghị định về bán đấu giá tài sản số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 đang có hiệu lực. Sau nhiều lần mở bán tài sản nhưng đều không có người đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 06/7/2017, Chi cục THADS huyện Đ và Công ty A ký kết Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0607/2017/PL-HĐBĐG-04 đây là thời điểm Luật Đấu giá tài sản đã có hiệu lực pháp luật (ngày 01/7/2017). Công ty A phải áp dụng Luật đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản nhưng Công ty A vẫn áp dụng Nghị định về bán đấu giá tài sản số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 bán đấu giá là sai sót. Tuy nhiên, những sai sót này cũng không làm thay đổi bản chất của vụ việc. Ngoài ra, sau khi bán đấu giá thành công người mua được tài sản bán đấu giá đã thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền vào tài khoản của Chi cục THADS huyện Đ. Sau đó hết các thời hạn mà phía nguyên đơn cho rằng vi phạm, cũng không có bất kỳ ai khiếu nại, tố cáo về thời gian nhận hồ sơ, thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá cũng như không được tham gia đấu giá và về giá tài sản bán đấu giá.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là phù hợp và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người trúng đấu giá. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Phan Thị P.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 274; điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phan Thị P, trả lại đơn kháng cáo cho bà Phan Thị P.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự; các điều 99, 102, 103; 104 của Luật Thi hành án dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 1108/2017/HĐMB-TAVP ngày 11/8/2017 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, bà Dương Thị K2 và Công ty đấu giá hợp danh A đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 8, diện tích 603m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 303m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn Đ2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản gắn liền trên đất.

2. Về án phí: Bà Ngô Thị B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000295 ngày 01/8/2022 và số 0000575 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Trả lại bà Phan Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000572 ngày 30/5/2023 (do ông Nguyễn Văn Y nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thu Hà**



