

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 472/2023/DS-PT
Ngày: 28-12-2023
Về việc “tranh chấp về kết quả bán đấu
giá tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 342/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 708/2023/QĐ-PT ngày 10/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Văn T, sinh năm 1981 – Chấp hành viên Chi cục thi hành án huyện Đ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: ông Bùi Thanh T1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; địa chỉ: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị Thanh H, sinh năm: 1972; địa chỉ: số 33/1, đường số 10, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Thanh H: ông Nguyễn Hữu M – Luật sư của Văn phòng luật sư Hữu M, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Đấu giá Hợp danh T; địa chỉ: số 276, Quốc lộ S, Phường H, Thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Đặng Thị Thu T2, sinh năm: 1985; chức vụ: Giám đốc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1970; địa chỉ: ấp T4, xã Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm: 1977; địa chỉ: ấp C, xã B1, huyện Đ1, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1970; địa chỉ: ấp H2, xã A2, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Việt D, sinh năm: 1975; địa chỉ: ấp H4, xã H5, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Hồ Thị H1, sinh năm: 1977; địa chỉ: ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; địa chỉ: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thành C1 – Chức vụ: Chi cục trưởng.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, bà Trương Thị Thanh H.

(Ông Bùi Thanh T1, bà Trương Thị Thanh H và ông Nguyễn Hữu M có mặt tại phiên tòa ngày 27/12/2023, vắng mặt khi Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên án vào ngày 28/12/2023. Các đương sự còn lại vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, ông Trần Văn T là Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Ngày 06/5/2020, ông ký hợp đồng với Công ty Đấu giá Hợp danh T (gọi tắt là Công ty T) để bán đấu giá tài sản bị kê biên để thi hành án là quyền sử dụng đất tại thửa 646, diện tích 550m², loại đất LUC và thửa 647, diện tích 150m², tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An. Người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn C. Do lần đầu không có người mua, nên sau khi giảm giá tài sản theo quy định, đến ngày 23/10/2020 ông tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 147/2020/HĐDVĐG –THA với Công ty T để đưa ra bán đấu giá 02 thửa đất trên.

Cuộc đấu giá diễn ra vào ngày 04/12/2020, có 05 khách hàng tham gia. Trước khi thực hiện đấu giá, bà Trương Thị Thanh H chưa cung cấp được tài liệu thể hiện bà có giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập từ sản

xuất nông nghiệp, nên bà H đề nghị Công ty T cho bà thỏa thuận với những người tham gia đấu giá còn lại để bổ sung sau cuộc đấu giá, được mọi người đồng ý. Bà H cam kết bổ sung giấy xác nhận trong thời hạn 10 ngày, nếu bà không bổ sung được giấy xác nhận dẫn đến không công chứng được hợp đồng bán tài sản đấu giá, bà H sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc thỏa thuận có lập biên bản. Kết quả bà H trúng đấu giá với giá là 1.590.000.000 đồng.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty T đã nhiều lần thông báo cho bà H bổ sung giấy xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng bà H không bổ sung.

Căn cứ vào Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014 và khoản 3 Điều 72, khoản 6 Điều 33, khoản 5 Điều 9 và khoản 1 và điểm đ khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, ông yêu cầu hủy kết quả đấu giá ngày 04/12/2020 do Công ty T thực hiện bán tài sản là quyền sử dụng đất tại 02 thửa số 646, 647, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An đối với người trúng đấu giá bà Trương Thị Thanh H.

Bị đơn, Công ty T do bà Đặng Thị Thu T2 và ông Lê Minh T4 đại diện thống nhất trình bày:

Ngày 23/10/2020, Công ty T và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 147/2020/HĐDVĐG –THA (Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 147), về đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn C là quyền sử dụng đất tại thửa 646 và thửa 647, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An.

Công ty T triển khai kế hoạch đấu giá theo đúng quy định pháp luật, đến hết ngày đăng ký ngày 01/12/2020, có 05 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, trong đó có bà Trương Thị Thanh H. Do tài sản đấu giá là đất lúa nên điều kiện tham gia đấu giá phải có giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu ổn định từ việc sản xuất đất nông nghiệp (gọi chung là giấy xác nhận) nên bà H xin bổ sung giấy xác nhận vào ngày đấu giá. Đến ngày 04/12/2020 là ngày đấu giá, bà H vẫn chưa nộp giấy xác nhận và xin cam kết bổ sung trong thời hạn 10 ngày. Tại buổi đấu giá, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, Văn phòng công chứng Phạm Quốc T5, đại diện người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn C cùng 04 khách hàng tham gia đấu giá còn lại thống nhất trong biên bản đồng ý cho bà H bổ sung giấy xác nhận trong thời hạn 10 ngày. Công ty T căn cứ ý kiến của các bên và nguyên tắc thỏa thuận không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đã chấp nhận cho bà H bổ sung giấy xác nhận trong thời hạn 10 ngày. Nếu bà H không bổ sung giấy tờ trên trong thời hạn thì bà H phải chịu hậu quả pháp lý và phải chịu trách nhiệm về thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, sang tên, đăng bộ gặp khó khăn hoặc không thực hiện được.

Kết quả đấu giá ngày 04/12/2020, bà H là người trúng đấu giá, giá mua tài sản 1.590.000.000 đồng.

Sau ngày đấu giá, Công ty liên tục gửi 03 thông báo cho bà H về việc bổ sung giấy xác nhận nhưng bà H không hợp tác và hồ sơ kéo dài đến nay. Công ty nhận thấy bà H có hành vi gian dối, cung cấp thông tin tài liệu sai sự thật để được đăng

ký tham gia đấu giá nên khởi kiện yêu cầu: hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ với bà Trương Thị Thanh H; hủy kết quả đấu giá theo Biên bản đấu giá ngày 04/12/2020, tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất thửa 646, 647, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, bà Trương Thị Thanh H trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T về việc hủy hợp đồng đấu giá và kết quả đấu giá tại 02 thửa số 646, 647 vì chưa hết 10 ngày, Công ty T yêu cầu bà cung cấp “giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sản xuất đất nông nghiệp”, bà phát hiện 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn, nhưng chưa được gia hạn, bà có yêu cầu Công ty T và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ gia hạn, khi nào Công ty T cung cấp cho bà 02 bản sao có công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 bản vẽ khu đất thì bà mới giao giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sản xuất đất nông nghiệp. Bà đã nộp được 20% tiền đất trúng đấu giá. Bà thừa nhận ông T4 đại diện Công ty T có đến nhà bà yêu cầu bà cung cấp giấy tờ để tiến hành thủ tục mua bán nhưng lúc đó con bà mới đi học vài hôm thì bị bệnh Covid nên bà chưa đi được. Hiện nay, bà đã có giấy xác nhận này và bà đã cung cấp cho Tòa án.

Ngoài ra, việc Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là trái quy định pháp luật, bà yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án với lý do bà đang gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền khác và cơ quan Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Đồng thời, yêu cầu Tòa án thụ lý đơn phản tố đề ngày 13/6/2023 của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ do ông Nguyễn Thành C1 đại diện trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cung cấp thông tin, kết quả tổ chức bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn C như sau:

Ngày 04/12/2017, chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định số 35/QĐCCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất tại 02 thửa 646, 647 do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phối hợp cùng cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân xã Đ4 tiến hành đo đạc, kê biên quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 19/12/2019, Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định giá và ngày 06/01/2020, nhận được kết quả định giá tài sản có giá trị là 1.502.000.000 đồng.

Ngày 06/5/2020, Chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty T để bán đấu giá tài sản kê biên là quyền sử dụng đất 02 thửa 646, 647. Giá khởi điểm là 1.502.000.000 đồng. Kết quả tổ chức bán đấu giá lần đầu, không có người đăng ký tham gia.

Ngày 06/10/2020, Chấp hành viên ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS giảm giá tài sản lần 1, giá trị tài sản kê biên sau khi giảm giá còn 1.351.800.000 đồng.

Ngày 23/10/2020, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá lần 2 với Công ty T để tiếp tục bán đấu giá 02 thửa đất 646, 647.

Ngày 01/12/2020, Công ty T có Thông báo số 542/20/TP-CV thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có 05 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm các ông bà Nguyễn Văn L, Nguyễn Hoài P, Nguyễn Việt D, Trương Thị Thanh H, Hồ Thị H1 và Thư mời số 543/20/TP-CV ngày 01/12/2020 mời Chấp hành viên tham gia đấu giá. Thời gian tổ chức đấu giá vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 04/12/2020, bà H đã trúng đấu giá với giá là 1.590.000.000 đồng. Tại thời điểm này, bà H vẫn chưa bổ sung được giấy xác nhận đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty T đã 03 lần thông báo cho bà H bổ sung giấy xác nhận tại các Thông báo số 573/20/TP-CV ngày 11/12/2020, Thông báo số 600/20/TP-CV ngày 22/12/2020, Thông báo số 605/20/TP-CV ngày 28/12/2020, nhưng bà H không bổ sung.

Ngày 11/12/2020, bà H có đơn khiếu nại gửi Công ty T với nội dung việc đấu giá tài sản là thửa 646 đã hết hạn sử dụng vào năm 2013 là sai quy định pháp luật, yêu cầu Công ty đấu giá hoàn trả chi phí và tiền đặt trước để mua đấu giá. Ngày 21/12/2020, bà H nộp đơn khiếu nại Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đem tài sản là thửa 646 đã hết hạn sử dụng ra bán đấu giá và đề nghị hủy hợp đồng và kết quả đấu giá, yêu cầu bồi thường chi phí thiệt hại và tiền đã nộp để tham gia đấu giá, nhưng không xác định rõ chi phí thiệt hại là bao nhiêu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã thực hiện việc gia hạn thời hạn sử dụng đất của ông Chính nhưng bà H cũng không cung cấp được giấy xác nhận. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ khẳng định việc Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đưa quyền sử dụng đất tại 02 thửa 646, 647 ra bán đấu giá là đúng quy định tại khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Công văn số 2772/TCQLĐĐ-CKSALSĐĐ ngày 26/11/2021 của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường đã giải thích trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã hết hạn sử dụng trong thi hành án.

Bà H không đủ điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá nhưng Công ty T cho bà H đăng ký tham gia đấu giá là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án hủy kết quả đấu giá ngày 04/12/2020 giữa bà H và Công ty T.

Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông là chủ sử dụng 02 thửa đất 646, 647, bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông theo các bản án của Tòa án huyện Đ. Hiện trạng là đất trống, trên đất không có công trình kiến trúc, cây trồng gì. Ông đồng ý việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên 02 thửa đất 646, 647. Sau khi kê biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tổ chức việc đấu giá tài sản theo quy định, thì bạn của ông là bà Trương Thị Thanh H có ý định mua lại thửa đất nêu trên, nên bà H tham gia vào buổi đấu giá do Công ty T tổ chức vào ngày 04/12/2020, bà H đã trúng đấu giá nhưng bà H chưa có giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp, bà H đồng ý bổ sung trong thời hạn 10 ngày, sau đó không bổ sung được. Nay Công ty T và ông Trần Văn T yêu cầu hủy kết quả đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020, ông đồng ý.

Ông Nguyễn Hoài P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt D, bà Hồ Thị HI xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty Đấu giá Hợp danh T.

1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc “tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá” với bà Trương Thị Thanh H và Công ty Đấu giá Hợp danh T.

Hủy kết quả đấu giá tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 04/12/2020 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020.

1.3. Buộc Công ty Đấu giá Hợp danh T phải hoàn trả bà Trương Thị Thanh H số tiền 292.571.415 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi một ngàn, bốn trăm mười lăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/7/2023, bị đơn bà Trương Thị Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do quyết định không khách quan và vi phạm tố tụng nghiêm trọng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Luật sư Nguyễn Hữu M trình bày: theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản, bà H phải nộp tiền đặt trước và tiền đó phải được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ số tiền mà bà H đã nộp được Công ty T gửi ở Ngân hàng nào, mức lãi suất bao nhiêu, nhưng lại tuyên buộc Công ty hoàn trả cho bà H tổng cộng số tiền 292.571.415 đồng là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 72, khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản để tuyên hủy kết quả đấu giá tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 04/12/2020 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020, nhưng các điều luật này chỉ quy định về hủy

hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Chấp hành viên và tổ chức đấu giá. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ sau khi đã tiến hành công khai chứng cứ là vi phạm quy định tại Điều 201, Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bà H, đưa vụ án ra xét xử trong khi các cơ quan có thẩm quyền như Tòa án nhân dân cấp cao, Tổng cục Thi hành án dân sự chưa giải quyết các khiếu nại của bà H. Cơ quan Thi hành án cho rằng bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng việc chậm thanh toán này có lý do vì đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng chưa được gia hạn. Tòa án chỉ được tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa 03 bên, gồm bà H, Công ty T và ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nêu có căn cứ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ được bà H đã có hành vi thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản theo điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản. Trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá gồm 02 thửa đất được cấp giấy chứng nhận riêng biệt, gồm đất lúa và đất ở nông thôn, nhưng công ty đấu giá không xác định rõ giá trị của từng thửa đất. Bà H đủ điều kiện để mua đất ở và hiện nay cũng đủ điều kiện để mua đất lúa, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy toàn bộ hợp đồng là không có căn cứ. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, áp dụng sai pháp luật, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Bà Trương Thị Thanh H trình bày: Tòa án sơ thẩm thụ lý và chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là trái quy định pháp luật vì trong thời gian bà đang gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu xem xét; việc bà chậm thanh toán là do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ không cung cấp được giấy xác nhận gia hạn thời hạn sử dụng đất của thửa đất mà bà đã trúng đấu giá. Nếu cho rằng bà không đủ điều kiện tham gia đấu giá, vì sao sau khi bà mua trúng tài sản đấu giá thì Công ty đấu giá còn cho nhân viên công ty đến nhà của bà để yêu cầu nộp bổ sung giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng đã chấp nhận cho bà được gia hạn thời hạn nộp giấy xác nhận vì con của bà bị bệnh, nhưng sau đó Công ty lại khởi kiện để yêu cầu hủy kết quả đấu giá là không đúng thỏa thuận.

Ông Bùi Thanh T1 trình bày: tại thời điểm đăng ký mua tài sản đấu giá, bà Trương Thị Thanh H không cung cấp được giấy xác nhận là người trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sản xuất đất nông nghiệp; bà H không nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Thanh H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Đặng Thị Thu T2 trình bày: theo thỏa thuận tại Biên bản về việc thỏa thuận hủy kết quả đấu giá trong thi hành án dân sự giữa bà Trương Thị Thanh H và Công ty T, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ lập ngày 08/01/2021, bà H đã đồng ý để Công ty gửi tiền bà H đặt trước khi mua tài sản đấu giá vào Ngân hàng.

Công ty đã thực hiện đúng thỏa thuận này và đồng ý giao trả cho bà H số tiền đã nhận và tiền lãi tiết kiệm phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm khi hủy kết quả đấu giá. Công ty đề nghị Tòa án cho bà H được nhận số tiền lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm đến nay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn, bà Trương Thị Thanh H đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, không thụ lý đơn phản tố của bà Trương Thị Thanh H, chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của Công ty T, thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, là đúng quy định tại Điều 200, Điều 201, Điều 244 và Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 23/10/2020, ông Trần Văn T - Chấp hành viên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ và Công ty T ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 646, tờ bản đồ số 25, loại đất LUC và thửa 647, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc tài sản do Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ kê biên đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Văn C.

Bà Trương Thị Thanh H không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản, do không cung cấp được giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập từ sản xuất nông nghiệp tại thời điểm đăng ký và trúng đấu giá. Đến ngày 13/6/2022, bà H mới cung cấp được giấy xác nhận. Giá trị tài sản được đấu giá là giá của 02 thửa đất, không tách rời, nên không thể công nhận cho bà H mua trúng đấu giá đối với thửa đất ở nông thôn. Công ty T đề nghị cho bà H nhận tiền lãi phát sinh từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến nay của số tiền bà H đặt trước khi mua tài sản đấu giá, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Đối với yêu cầu của bà H đòi bồi thường thiệt hại do hủy kết quả đấu giá thì bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Trương Thị Thanh H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử và tuyên án vắng mặt các đương sự: ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Hoài P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Việt D, bà Hồ Thị H1 và đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ vắng mặt và thuộc trường hợp quy định

tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án. Ông Bùi Thanh T1, bà Trương Thị Thanh H và Luật sư Nguyễn Hữu M đã được thông báo về thời gian, địa điểm tuyên án nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ khoản 4 Điều 264 và Điều 307 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành việc tuyên án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là ông Trần Văn T yêu cầu hủy kết quả đấu giá ngày 04/12/2020 do Công ty T thực hiện bán tài sản là quyền sử dụng đất tại 02 thửa số 646 và 647, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An đối với người trúng đấu giá bà Trương Thị Thanh H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản” là đúng quy định tại khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về xác định người tham gia tố tụng: theo Công văn số 933/CCTHADS ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Chấp hành viên ông Bùi Thanh T1 được phân công tổ chức thi hành án có liên quan đến ông Nguyễn Văn C, thay thế cho Chấp hành viên ông Trần Văn T đã chuyển công tác. Căn cứ Điều 68, Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông Bùi Thanh T1 – Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm.

[5] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Trương Thị Thanh H kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[6] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 23/10/2020, ngày 04/12/2020. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và thi hành án dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Đất đai năm 2013, Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[7] Về nội dung kháng cáo của bà H về các thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm: bà H kháng cáo và Luật sư Nguyễn Hữu M trình bày cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T, không thụ lý đơn phản tố của bà Trương Thị Thanh H, đưa vụ án ra xét xử trong khi các cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết các khiếu nại của bà H. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ đúng quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 3 Điều 72, khoản 3 Điều 200, Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét từng nội dung kháng cáo mà bà H vừa nêu, thể hiện tại mục [2] phần nhận định của bản án sơ thẩm. Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Về kháng cáo của bà H không đồng ý yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục

thi hành án dân sự huyện Đ về việc hủy kết quả đấu giá tài sản, hồ sơ vụ án thể hiện:

[8.1] Ngày 23/10/2020, ông Trần Văn T - Chấp hành viên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ và Công ty T ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 147/2020/HĐDVĐG –THA, tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất tại thửa 646, tờ bản đồ số 25, diện tích 550m², loại đất LUC và thửa 647, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc tài sản là của ông Nguyễn Văn C, do Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ kê biên đảm bảo thi hành án (các bút lục số 352-356).

[8.2] Ngày 26/10/2020 Công ty Đấu giá T ban hành Thông báo đấu giá tài sản số 147/TB-ĐG, tại mục 5 của Thông báo có nội dung: *“tài sản là đất lúa nên khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải có giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp do UBND xã, phường xác nhận”* (bút lục số 176). Việc Công ty Đấu giá T thông báo về điều kiện tham gia đấu giá là đúng khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013, quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.”*

[8.3] Ngày 04/12/2020, bà Trương Thị Thanh H tham gia buổi đấu giá do Công ty T tổ chức và mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất của thửa 646 (loại đất LUC) và thửa 647 (loại đất ONT), giá trị chung của 02 thửa đất là 1.590.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của Luật sư Mẫn về việc tách riêng để công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản đối với thửa đất ONT cho bà H.

[8.4] Cùng ngày 04/12/2020, giữa Công ty Đấu giá Hợp danh T – đơn vị tổ chức đấu giá, ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ – đại diện người có tài sản và bà Trương Thị Thanh H – người mua được tài sản đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB (các bút lục số 209-215).

[8.5] Theo sự thừa nhận của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, tại thời điểm nộp hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá và tại buổi đấu giá ngày 04/12/2020, bà H không cung cấp được giấy xác nhận trực tiếp canh tác đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân (UBND) xã, phường xác nhận. Việc tổ chức đấu giá chấp nhận cho bà H đăng ký tham gia đấu giá đã vi phạm khoản 1 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, quy định: *“...Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó...”*.

[8.6] Mặt khác, tại điểm đ khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định:

“4. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.”

[8.7] Mặc dù, tổ chức đấu giá là Công ty Đấu giá Hợp danh T, người có tài sản đấu giá là ông Trần Văn T - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và 05 khách hàng tham gia đấu giá, trong đó có bà H, đã thỏa thuận “*thống nhất cho bà Trương Thị Thanh H bổ sung giấy xác nhận canh tác đất nông nghiệp ngay sau ngày đấu giá hôm nay*” (các bút lục số 210-211, 217-218), nhưng bà H thuộc trường hợp pháp luật cấm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, theo quy định khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, nên sự thỏa thuận này là vi phạm điều cấm của luật.

[8.8] Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/8/2022, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ yêu cầu hủy kết quả đấu giá. Căn cứ khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 3 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, yêu cầu này lớn hơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hủy kết quả đấu giá tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 04/12/2020 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020, là có căn cứ theo khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; điểm đ khoản 5 Điều 9, điểm b khoản 6 Điều 33, khoản 1 và điểm đ khoản 4 Điều 38, khoản 3 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H và đề nghị của Luật sư Mẫn.

[9] Đối với việc Luật sư Mẫn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ số tiền đặt trước của bà H được Công ty T gửi ở Ngân hàng nào, mức lãi suất..., thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xử lý một phần hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản, buộc Công ty T hoàn trả số tiền đã nhận cho bà H và ghi nhận sự tự nguyện của Công ty T giao trả cho bà H tiền lãi phát sinh là đúng quy định tại Điều 73 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Nếu bà H có tranh chấp về số tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm và cho rằng có bị thiệt hại khi hủy kết quả đấu giá tài sản, thì có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm hủy kết quả đấu giá, mặc dù có nhận định nhưng không tuyên đầy đủ điều luật áp dụng, chủ thể và đối tượng của các giao dịch bị hủy, là thiếu sót, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trương Thị Thanh H phải chịu do bị bác kháng cáo.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

II. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thanh H.

III. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 271, Điều 273, Điều 244, Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; điểm đ khoản 5 Điều 9, điểm b khoản 6 Điều 33, khoản 1 và điểm đ khoản 4 Điều 38, khoản 3 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty Đấu giá Hợp danh T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc “tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá” đối với bà Trương Thị Thanh H và Công ty Đấu giá Hợp danh T.

3. Hủy kết quả đấu giá tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 04/12/2020 do Công ty Đấu giá Hợp danh T tổ chức và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 82/2020/HĐMB ngày 04/12/2020 được ký kết giữa Công ty Đấu giá Hợp danh T, ông Trần Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và bà Trương Thị Thanh H, tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất tại thửa 646, loại đất LUC và thửa 647, loại đất ONT, cả hai thửa đất cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp C, xã Đ4, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Buộc Công ty Đấu giá Hợp danh T phải hoàn trả bà Trương Thị Thanh H số tiền 292.571.415 đồng (*hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi một ngàn, bốn trăm mười lăm đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Thanh H phải hoàn trả Công ty Đấu giá Hợp danh T số tiền 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm ngàn đồng*).

6. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc bà Trương Thị Thanh H phải chịu 150.000 đồng (*một trăm năm mươi ngàn đồng*).

7.2. Buộc Công ty Đấu giá Hợp danh T phải chịu 14.778.571 đồng (*mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi một đồng*). Khấu trừ số tiền

tạm ứng án phí Công ty Đấu giá Hợp danh T đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010226 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Công ty Đấu giá Hợp danh T phải nộp tiếp số tiền 14.478.571 đồng, quy tròn là 14.478.600 đồng (*mười bốn triệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm đồng*).

7.3. Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) do ông Trần Văn T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011449 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

IV. Về án phí phúc thẩm: buộc bà Trương Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0004055 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, nên bà Trương Thị Thanh H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

V. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

VI. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Nga - Trần Quốc Khánh

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục