

NHÂN DANH
TAND HUYỆN LẠNG GIANG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẮC GIANG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày 26-02-2024

V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp

đồng bán đấu giá tài sản

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh

Bà Ngô Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Toàn- Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 127/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Chị Ngô Thị H, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang

-Bị đơn: Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị B- Chi cục trưởng (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Giáp Hoàng P- Chấp hành viên (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang;

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Giáp Hoàng P1- Chấp hành viên Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lạng Gian (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang;

2. Công ty Đ do bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985- Giám đốc đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

Địa chỉ: số E, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang;

3. Bà **Đỗ Tuyết N**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

4. Ông **Hoàng Quế T**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

5. Bà **Phạm Thị L1**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện các bản tự khai tiếp theo nguyên đơn chị **Ngô Thị H trình bày: Ngày 16/6/2022 chị là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401, tờ bản đồ 63, diện tích 660,6m² (trong đó có 100m² là đất ở và 560,6m² là đất trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, **Công ty Đ** và chị **Ngô Thị H** với giá trúng đấu giá là 752.862.220 đồng (Bảy trăm năm mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi đồng).*

Tại Điều 6 của Hợp đồng ghi rõ: “Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án, tổ chức đấu giá tài sản phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự tổ chức giao tài sản cho người mua tài sản trong thời hạn 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp thì không quá 60 ngày kể từ ngày người mua tài sản nộp đủ tiền”.

Trước khi trúng đấu giá ngày 15/6/2022 chị đã nộp số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc mua tài sản cho **Công ty Đ**, nếu trúng đấu giá sẽ được trừ vào tiền mua trúng đấu giá tài sản. Khi trúng đấu giá tài sản ngày 04/7/2022 chị đã nộp số tiền 652.862.000 đồng (Sáu trăm năm mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng), ngày 07/7/2022 đã nộp thêm số tiền 220 đồng (Hai trăm hai mươi đồng) cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, đến nay đã hơn một năm, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang chưa thực hiện việc giao tài sản trúng đấu giá cho chị theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ký ngày 20/6/2022 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang với **Công ty Đ** và chị **Ngô Thị H**. Vì vậy chị đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá ngày 20/6/2022 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã vi phạm việc giao tài sản cho người trúng đấu giá theo quy định. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chị không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa chị **Ngô Thị H** vẫn giữ nguyên quan điểm trên.

Bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang do ông **Giáp Hoàng P đại diện theo ủy quyền và chấp hành viên **Giáp Hoàng P1** thống nhất quan điểm trình bày:*

Căn cứ Bản án số 15/2021/DSST ngày 31/3/2021/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và đơn yêu cầu thi hành án ngày 01/4/2021 của bà **Đỗ Tuyết N**, địa chỉ **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Căn cứ theo quy

định tại điểm a khoản 1 Điều 23; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021 cho thi hành khoản “Buộc bà **Phạm Thị L1** phải có trách nhiệm bồi thường bà **Đỗ Tuyết N** tiền thuốc, viện phí, tiền thuê xe ô tô đi lại, tiền mất thu nhập của bản thân và người theo nuôi, tiền bồi dưỡng thuốc men chung, tiền tổn thất tinh thần tổng cộng là 287.662.000 đồng (Hai trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) và tiền lãi xuất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán”.

Ngay sau khi được phân công tổ chức thi hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2021 của **Chi cục thi hành dân sự huyện L**. Chấp hành viên đã tiến hành tổ chức thi hành án vụ việc cụ thể như sau: Ngày 01/4/2021 bà **Đỗ Tuyết N** có đơn yêu cầu **Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang** áp dụng biện pháp bảo đảm để thi hành án do bà **Phạm Thị L1** chưa thực hiện việc bồi thường bà **N** và đã có hành vi tẩu tán tài sản là quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngày 02/4/2021 Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện L** xác định được: Quyền sử dụng 660,6m² (100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: **Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** đứng tên bà **Phạm Thị L1** hiện đang làm thủ tục chuyển nhượng cho ông **Vũ Văn H1** và bà **Giáp Thị N1**. Ngày 02/4/2022 Chấp hành viên ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 05/QĐ-CCTHADS cấm chuyển dịch, thay đổi hiện trạng tài sản là Quyền sử dụng 660,6m² (100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** đứng tên bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 15/4/2021 Chấp hành viên xác minh với **UBND xã H** được biết bà **Phạm Thị L1** là đối tượng không có việc làm, không có thu nhập gì, chỉ có tài sản duy nhất là quyền sử dụng 660,6m² (100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Ngày 27/4/2021 Chấp hành viên ban hành thông báo số 438/TB-THADS thông báo về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thị L1** với ông **Vũ Văn H1**, bà **Giáp Thị N1**. Ngày 23/6/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang nhận được thông báo thụ lý vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do bà **Đỗ**

Tuyết N là nguyên đơn. Ngày 24/6/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang ra Quyết định hoãn thi hành án đối với bà **Phạm Thị L1**. Ngày 26/11/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang nhận được Bản án số 42/2021/DSST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thị L1** với ông **Vũ Văn H1**, bà **Giáp Thị N1** là vô hiệu. Ngày 29/11/2021 **Chi cục THADS huyện L** ra quyết định tiếp tục thi hành án đối với bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 12/01/2022 Chấp hành viên ban hành thông báo số 47/TB-THADS về việc đo đạc, xác định mốc giới để thực hiện việc cưỡng chế đối với bà **Phạm Thị L1**. Ngày 18/01/2022 hội đồng xác minh hiện trạng đã tiến hành đo đạc, xác minh hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà **Phạm Thị L1**, quá trình xác minh, đo đạc, bà **Phạm Thị L1** chống đối bằng hình thức đóng cửa, đóng cổng, hội đồng xác minh đo đạc diện tích quyền sử dụng đất của bà **Phạm Thị L1** là đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm gì với thửa đất bên cạnh, quyền sử dụng đất của bà **L1** không thể thực hiện việc chia tách được do bà **L1** xây nhà nằm ngang thửa đất. Ngày 16/3/2022 Chấp hành viên ban hành quyết định cưỡng chế số 21/QĐ-CCTHADS cưỡng chế Quyền sử dụng 660,6m² (100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: **Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** đứng tên bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 22/3/2022 bà **Phạm Thị L1** có đơn thư gửi nhiều cơ quan chức năng trong đó có Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang với nội dung chống đối, chửi bới, xúc phạm nhiều cá nhân, cơ quan, tổ chức, nhà nước, thách thức việc cưỡng chế của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang. Ngày 25/3/2022 Hội đồng cưỡng chế tiến hành cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng 660,6m² đất (100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** đứng tên bà **Phạm Thị L1**. Quá trình cưỡng chế, bà **Phạm Thị L1** chống đối bằng hình thức đóng cửa, đóng cổng và không có mặt tại nhà.

Sau khi cưỡng chế, ông **Hoàng Quế T** là người đại diện theo ủy quyền của bà **Đỗ Tuyết N** có ý kiến không thỏa thuận về giá tài sản kê biên, không thỏa thuận về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên và đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên theo quy định. Ngày 31/3/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản với **công ty cổ phần T1 - Chi nhánh B1** thẩm định giá tài sản kê biên của bà **Phạm Thị L1**. Ngày 06/5/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang nhận được chứng thư thẩm định giá tài sản kê biên của bà **Phạm Thị L1** có giá là 584.717.120 đồng (*Năm trăm tám mươi tư triệu, bảy trăm*

mười bảy nghìn, một trăm hai mươi đồng).

Sau khi có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên đã thông báo cho các bên đương sự theo quy định, ông **Hoàng Quế T** đồng ý với giá tài sản kê biên và có ý kiến không thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên và đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản theo quy định. Ngày 18/5/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang ký hợp đồng bán đấu giá tài sản kê biên với **công ty Đ** để bán đấu giá tài sản kê biên của bà **Phạm Thị L1**. Ngày 16/6/2022 **Công ty Đ** đã bán đấu giá thành tài sản kê biên của bà **Phạm Thị L1** với giá **752.862.220** đồng (*Bảy trăm năm hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi đồng*). Người trúng đấu giá là bà **Ngô Thị H**- sinh năm 1983, địa chỉ: **Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Bà **Ngô Thị H** đã nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá tài sản theo quy định.

Sau khi bán đấu giá thành, Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã thông báo kết quả bán đấu giá tài sản kê biên cho các đương sự theo quy định. Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã thông báo và yêu cầu bà **Phạm Thị L1** tự nguyện thực hiện việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản, nếu không sẽ bị cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định.

Hết thời hạn tự nguyện giao tài sản nhưng bà **Phạm Thị L1** vẫn không tự nguyện giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Ngày 27/7/2022 **UBND huyện Lạng G** đã có giấy mời tổ chức họp bàn biện pháp giải quyết vụ việc của bà **Phạm Thị L1**, sau đó Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, Phòng tư pháp huyện Lạng Giang, **Công an huyện L**, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang đều đã có văn bản cho ý kiến về vụ việc cưỡng chế bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 02/12/2022 và ngày 21/3/2023 **Chi cục THADS huyện L** đã có báo cáo và đề xuất trưởng ban chỉ đạo thi hành án dân sự huyện họp bàn và tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo quy định.

Ngày 08/6/2023 trưởng **ban chỉ đạo THADS tỉnh B** đã có văn bản chỉ đạo tổ chức thi hành án vụ việc bà **Phạm Thị L1**. Căn cứ văn bản chỉ đạo của trưởng ban chỉ đạo THADS tỉnh, Chủ tịch **UBND huyện G** đã có văn bản xin ý kiến của các cơ quan: Ban nội chính tỉnh ủy, **Công an tỉnh B**, VKSND tỉnh Bắc Giang, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang cho ý kiến đóng góp về vụ việc cưỡng chế bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 04/10/2023 Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã có thông báo thụ lý về việc “yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản” giữa bà **Ngô Thị H** là người trúng đấu giá tài sản là nguyên đơn, bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự **huyện L** do bà **Nguyễn Thị B**- Chi cục trưởng là người đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Giáp Hoàng P**- Chấp hành viên Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và công ty Đ do bà Nguyễn Thị Lê I giám đốc đại diện theo pháp luật yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, công ty Đ hợp danh DHL và bà Ngô Thị H do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định.

Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang về việc bà Ngô Thị H yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 20/6/2022: Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản diễn ra theo đúng quy định của pháp luật, việc vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản là do vụ việc có tính chất phức tạp, liên quan đến tình hình an ninh chính trị tại địa phương, theo quy định tại thông tư 05/2016/TTLT-BTP-BCA- BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày ngày 19 tháng 5 năm 2016 quy định hoạt động của Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự Chi cục T đã có báo cáo, đề nghị Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự huyện L họp bàn tổ chức cưỡng chế nhiều lần, đến nay Ban chỉ đạo vẫn chưa quyết định tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá, vì vậy vẫn chưa thể thực hiện được việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Giáp Hoàng P1 đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang vẫn giữ nguyên quan điểm trên và có ý kiến không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá hợp danh DHL do bà Nguyễn Thị Lê đại d theo pháp luật trình bày:* Ngày 18/5/2022 Công ty Đ ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 051801/TB-DHL với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang. Ngày 18/5/2022 Công ty Đ ban hành thông báo đấu giá tài sản số số 051801/TB-DHL và Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng 660,6m² đất (trong đó 100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU639755, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2020 mang tên bà Phạm Thị L1.

Ngày 25/5/2022, Công ty Đ đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại trụ sở Công ty Đ đồng thời là nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Công ty Đ thực hiện thông báo công khai trên B2 hai số ngày 21 và ngày 25/5/2022; Công ty Đ thực hiện bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ từ ngày 25/5/2022 đến ngày 13/6/2022.

Ngày 16/6/2022, Công ty Đ đã tổ chức cuộc đấu giá đối với tài sản nêu trên. Kết quả cuộc đấu giá thành, người trúng đấu giá là bà Ngô Thị H, CMND số:

121459012, ngày cấp 05/01/2021, nơi cấp Công an B, địa chỉ thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang với giá trúng đấu giá là 752.862.220 đồng.

Ngày 17/6/2022, Công ty Đ đã ban hành Công văn số 94/CV-DHL thông báo kết quả đấu giá tài sản gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quan điểm của Công ty Đ DHL toàn bộ trình tự, thủ tục thực hiện đấu giá tài sản nêu trên Công ty Đ đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật có liên quan, do vậy không có lý do để hủy kết quả trúng đấu giá của bà Ngô Thị H liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá tài sản.

Việc bàn giao tài sản đấu giá được thực hiện theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ký kết giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và bà Ngô Thị H, Công ty Đ không có ý kiến, Công ty đấu giá hợp danh DHL đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Công ty Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Tuyết N và anh Hoàng Quế T thống nhất quan điểm trình bày: Anh, chị không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa chị Ngô Thị H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, Công ty đấu giá hợp danh DHL do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang đã vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định. Vì chị N là người được thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng đến nay chị chưa nhận được tiền thi hành án.

Tại phiên tòa chị Đỗ Tuyết N và anh Hoàng Quế T có đơn giữ nguyên quan điểm trên và xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1: Được Tòa án thông báo và niêm yết thông báo thụ lý vụ án, quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập phiên tòa, quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng khác niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà Phạm Thị L1 không đến Tòa án làm việc từ chối đưa ra ý kiến quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà Phạm Thị L1 được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt lần hai không có lý do.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa HĐXX sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự nguyên đơn, bị đơn chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1 chưa chấp hành

nghiêm quy định của BLTTDS từ chối khai báo, tại phiên tòa bà **Phạm Thị L1** vắng mặt lần hai không có lý do.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 401; Điều 406, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428, Điều 430, Điều 434, Điều 444 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 47, Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị **Ngô Thị H.**

Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, Công ty đấu giá hợp danh DHL với chị **Ngô Thị H.**, được **Văn phòng C** chứng thực cùng ngày 20/6/2022 đối với việc mua bán tài sản là Quyền sử dụng 660,6m² đất (trong đó 100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU639755, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04068 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 06/4/2020 mang tên bà **Phạm Thị L1** cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền:* Ngày 04/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2022 giữa bà **Ngô Thị H** với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và **Công ty Đ**, bị đơn có trụ sở tại **huyện L** là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Đỗ Tuyết N**, ông **Hoàng Quế T** và bà **Nguyễn Thị L**- đại diện theo pháp luật của **công ty Đ** có đơn xin xét xử vắng mặt, bà **Phạm Thị L1** vắng mặt lần hai không có lý do. HĐXX căn cứ các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có tên trên theo thủ tục chung.

Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự có tranh chấp được xác lập, thực hiện vào ngày 20/6/2022. Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các

văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị **Ngô Thị H** về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá ngày 20/6/2022, HĐXX xét thấy:

Tài sản trúng đấu giá là Quyền sử dụng 660,6m² đất (trong đó 100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU639755, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04068 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 06/4/2020 mang tên bà **Phạm Thị L1** có giá khởi điểm là 584.717.120 đồng (Năm trăm tám mươi tư triệu, bảy trăm mười bảy nghìn, một trăm hai mươi đồng).

Ngày 18/5/2022 **Công ty Đ** ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 051801/TB-DHL với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang. Ngày 18/5/2022 **Công ty Đ** ban hành thông báo đấu giá tài sản số số 051801/TB-DHL và Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng 660,6m² đất (trong đó 100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU639755, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04068 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 06/4/2020 mang tên bà **Phạm Thị L1**.

Ngày 25/5/2022, **Công ty Đ** đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại trụ sở **Công ty Đ** đồng thời là nơi tổ chức cuộc đấu giá và **UBND xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. **Công ty Đ** thực hiện thông báo công khai trên **B2** hai số ngày 21 và ngày 25/5/2022; **Công ty Đ** thực hiện bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ từ ngày 25/5/2022 đến ngày 13/6/2022.

Ngày 16/6/2022, **Công ty Đ** đã tổ chức cuộc đấu giá đối với tài sản nêu trên. Kết quả cuộc đấu giá thành, người trúng đấu giá là bà **Ngô Thị H**, CMND số: 121459012, ngày cấp 05/01/2021, nơi cấp **Công an B**, địa chỉ **thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang** với giá trúng đấu giá là 752.862.220 đồng.

Ngày 17/6/2022, **Công ty Đ** đã ban hành Công văn số 94/CV-DHL thông báo kết quả đấu giá tài sản gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình bán đấu giá **Công ty Đ** đã thực hiện theo đúng các quy định về trình tự thủ tục bán đấu giá theo quy định tại các Điều từ Điều 33 đến Điều 46 của Luật đấu giá số 01/2016/QH 14, có hiệu lực từ ngày 01/7/2017.

Chị **Ngô Thị H** yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đấu giá với lý do: Đã quá thời hạn bàn giao tài sản nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang vẫn chưa bàn giao tài sản chị trúng đấu giá. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện chị **H** đã nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá là **752.862.220** đồng (*Bảy trăm năm hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi đồng*).

Trước khi trúng đấu giá ngày 15/6/2022 chị đã nộp số tiền 100.000.000 đồng

đặt cọc mua tài sản cho Công ty Đ, nếu trúng đấu giá sẽ được trừ vào tiền mua trúng đấu giá tài sản. Khi trúng đấu giá tài sản ngày 04/7/2022 chị đã nộp số tiền 652.862.000 đồng (Sáu trăm năm mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng), ngày 07/7/2022 đã nộp thêm số tiền 220 đồng (Hai trăm hai mươi đồng) cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Như vậy chị H đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá ngày 07/7/2022 đến nay đã hơn một năm, chị H đã nhiều lần có đơn đề nghị bàn giao tài sản trúng đấu giá cho chị, tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn 60 ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện L chưa thực hiện việc giao tài sản trúng đấu giá cho chị theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 quy định: “*Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan Thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng*”. Quá trình tổ chức thi hành án Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang vi phạm thời hạn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản là do vụ việc có tính chất phức tạp, liên quan đến tình hình an ninh chính trị tại địa phương, theo quy định tại thông tư 05/2016/TTLT-BTP-BCA- BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày ngày 19 tháng 5 năm 2016 quy định hoạt động của Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự Chi cục T đã có báo cáo, đề nghị Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự huyện L họp bàn tổ chức cưỡng chế nhiều lần, đến nay Ban chỉ đạo vẫn chưa quyết định tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá, vì vậy vẫn chưa thể thực hiện được việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 quy định: “*Trường hợp đến hạn theo hợp đồng người bán đấu giá tài sản mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng*”, theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đấu giá quy định: Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật; Người trúng đấu giá có quyền được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Như vậy, trong khoảng thời gian 60 ngày, kể từ ngày nộp đủ số tiền trúng đấu giá ngày 07/7/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang phải bàn giao tài sản trúng đấu giá cho chị H. Do vậy căn cứ các Điều 401; Điều 406, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428, Điều 430, Điều 434, Điều 444 của Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa chị **Ngô Thị H** với Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang và **Công ty Đ** danh DHL là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với hậu quả của việc tuyên hủy bỏ hợp đồng do các đương sự không bên nào có yêu cầu mặc dù được giải thích theo quy định tại Điều 427 của BLDS, do vậy HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu tiền án dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chị **Ngô Thị H** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị **Ngô Thị H** số tiền **300.000** (Ba trăm nghìn đồng) ngày 04/10/2023 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000652 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang phải chịu **300.000** (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 401; Điều 406, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428, Điều 430, Điều 434, Điều 444 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 47, Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thi hành án dân sự; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị **Ngô Thị H**.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/6/2022 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, Công ty đấu giá hợp danh DHL với chị **Ngô Thị H**, được **Văn phòng C** chứng thực cùng ngày 20/6/2022 đối với việc mua bán tài sản là Quyền sử dụng 660,6m² đất (trong đó 100m² đất ở và 560,6m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất **thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU639755, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS04068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2020 mang tên bà Phạm Thị L1 cùng toàn bộ tài sản trên đất.

2. Về án phí: Chị Ngô Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị Ngô Thị H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) ngày 04/10/2023 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000652 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 7a và 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa

