

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - BẮC NINH

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng bán tài sản đấu giá

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Minh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Giáp Văn Phẩm.

Ông Tạ Văn Doanh.

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Hoàng Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng bán tài sản đấu giá”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn: Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí H – Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh: Ông Dương Văn P – Chấp hành viên phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Bắc Ninh (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Theo văn bản ủy quyền số 198/VBUQ-THADS ngày 14/7/2025 của Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Đ (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn H1 - Giám đốc.

2. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vương T1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2025, bản tự khai và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:*

Ngày 03/01/2025, bà có tham gia đấu giá do Công ty Đ tổ chức, tài sản đấu giá gồm: tài sản của ông Giáp Văn T2, bà Lương Thị H2 tài sản, công trình của ông Giáp Văn T3 trên đất của ông T2, bà H2; tài sản của ông Đỗ Văn T4 trên đất của ông T2, bà H2. Bản thân bà đã trúng đấu giá 03 tài sản trên với số tiền 3.656.000.000 đồng. Ngày 10/01/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn và bà đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua tài sản đấu giá nộp đủ tiền thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Ngày 20/01/2025, bà đã nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu. Tuy nhiên, đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn chưa bàn giao đủ tài sản đấu giá cho cá nhân bà. Do vậy, tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/01/2025 vô hiệu;
2. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá.
3. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả bà tiền lãi của khoản tiền 3.656.000.000 đồng tính từ thời điểm bà thanh toán (ngày 20/01/2025) đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 3 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng.
4. Bồi thường thiệt hại là trả lại bà phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng.

Ngày 15/7/2025, bà có đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa bà Dương Thị T và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.
2. Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà T số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá và tiền lãi của khoản tiền này tính từ thời điểm bà T thanh toán (ngày 20/01/2025)

đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 3 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng và rút yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bồi thường thiệt hại là trả lại bà T phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng. Đối với yêu cầu buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá và tiền lãi của khoản tiền này thì bà sẽ tự thỏa thuận với cơ quan thi hành án. Trường hợp không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện cơ quan thi hành án bằng một vụ án khác.

** Tại bản công văn số 342 ngày 04/6/2025, bị đơn Chi cục Thi hành án Dân sự do ông Dương Văn P – Chấp hành viên là đại diện theo pháp luật trình bày:*

Căn cứ Quyết định số 02/2024/QĐST-KDTM ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đã ra quyết định thi hành án gồm:

- Quyết định thi hành án chủ động số 13/QĐ-CCTHADS ngày 18 tháng 3 năm 2024, buộc ông Giáp Văn T2 và bà Lương Thị H2 phải thi hành khoản tiền án phí DSST: 46.924.640 đồng;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 16/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 5 năm 2024, buộc ông Giáp Văn T2 và bà Lương Thị H2 phải thi hành khoản trả nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B số tiền 3.092.464.017 đồng và lãi suất theo các hợp đồng tín dụng.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn đã kê biên, xử lý tài sản của ông Giáp Văn T2, bà Lương Thị H2 và những người liên quan gồm:

1. Tài sản của ông Giáp Văn T2, bà Lương Thị H2:

Diện tích 386,5m² đất (trong đó: đất ở 66m², đất vườn 320,5m²) và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất; thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01901 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T2, có các chiều cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp Mương nước dài 06m; cạnh phía Nam giáp đất bà Q dài 81,6m; cạnh phía Tây giáp đường bê tông dài 04m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất ông T2 dài 82,1m,

- Diện tích 412m² đất (trong đó: đất ở 66m², đất vườn 346m²) và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T2, có các chiều cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp Mương nước dài 06m; cạnh phía Nam giáp thửa đất ông T2 dài 82,1m; cạnh phía Tây giáp đường bê tông dài 04m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất ông T3 dài 82,5m.

2. Tài sản của ông Giáp Văn T3 trên đất của ông T2, bà H2:

- Một phần bán mái kèo sắt, lợp tôn, diện tích $53,1m^2$ (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990); Một phần nhà hai tầng, xây gạch, diện tích $3,6m^2$ (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990); Một phần bán mái (mái vẩy) kèo sắt, lợp tôn, diện tích $8,5m^2$ (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990); Một phần bán mái (quán) kèo sắt, lợp tôn, diện tích $3,1m^2$ (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4B 294990); 01 (một) cây Móc mật vanh gốc 35cm.

3. Tài sản của ông Đỗ Văn T4 trên đất của ông T2, bà H2:

- 01 (một) cây Xoài đường kính tán khoảng 12m; 15 (mười lăm) cây Vải thiều đường kính tán từ 03m đến 05m; 08 (tám) cây Cam vinh đường kính tán từ 03m đến 04m.

Ngày 03/01/2025, Công ty Đ đã bán đấu giá toàn bộ tài sản ghi trên cho bà Dương Thị T, giá trị tài sản là 3.656.000.000 đồng.

Ngày 14/3/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn tổ chức giao tài sản cho bà Dương Thị T nhận theo quy định. Tuy nhiên, tại buổi giao tài sản các thành viên tham gia đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn chưa thực hiện giao tài sản để xác minh, kiểm tra, đo đạc lại thửa đất của ông T2, bà H2. Trong thời gian chưa giao tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn xác minh, ngày 23/4/2025 bà Dương Thị T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn. Căn cứ theo quy định pháp luật, quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa bà T với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn; không nhất trí với nội dung nguyên đơn yêu cầu.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 18/6/2025, Công ty Đ trình bày:

Tài sản bán đấu giá là tài sản của ông Giáp Văn T2, bà Lương Thị H2 gồm:

- Diện tích $386,5m^2$ (trong đó: đất ở $66m^2$, đất vườn $320,5m^2$), địa chỉ thửa đất: thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01901 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T2 (Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $458m^2$, trong đó: đất ở $66m^2$, đất vườn $392m^2$).

- Diện tích $412m^2$ đất (trong đó: Đất ở $66m^2$, đất vườn $346m^2$), địa chỉ thửa đất: thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T5 (Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $461m^2$, trong đó: Đất ở $66m^2$, đất vườn $395m^2$).

- 01 nhà hai tầng diện tích 145,3m²/01 tầng, xây gạch, đổ trần bê tông cốt thép, dạng nhà ống, tầng lệt, cầu thang bằng gỗ, bán mái tầng hai lợp tôn, kèo sắt (trong đó: 51,5m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990; 93,8m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984); Tầng 1 có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, bếp ăn và 01 nhà vệ sinh; Tầng 2 có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng thờ và 01 nhà vệ sinh.

- Bán mái kèo sắt, lợp tôn, tường xây gạch, diện tích 81,2m² (trong đó: 35,5m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990; 45,7m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984);

- 03 (ba) cây Mít (01 cây vanh gốc 05cm, 01 cây vanh gốc 20cm, 01 cây vanh gốc 30cm);

- Móng nhà xây gạch, diện tích 30,8m².

Tài sản, công trình của ông Giáp Văn T3 trên đất của ông T5, bà H2 gồm:

- Một phần bán mái kèo sắt, lợp tôn, diện tích 53,1m² (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990);

- Một phần nhà hai tầng, xây gạch, diện tích 3,6m² (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990);

- Một phần bán mái (mái vẩy) kèo sắt, lợp tôn, diện tích 8,5m² (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990);

- Một phần bán mái (quán) kèo sắt, lợp tôn, diện tích 3,1m² (nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990);

- 01 (một) cây Móc mật vanh gốc 35cm.

Tài sản của ông Đỗ Văn T4 trên đất của ông T5, bà H2 gồm:

- 01 (một) cây Xoài đường kính tán khoảng 12m.

- 15 (mười lăm) cây Vải thiều đường kính tán từ 03m đến 05m.

- 08 (tám) cây Cam vinh đường kính tán từ 03m đến 04m.

Qua quá trình được lựa chọn là tổ chức đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 03/01/2025 Công ty tổ chức cuộc đấu giá tài sản trên dưới sự tham dự và giám sát của ông Dương Văn P – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn và ông Đỗ Văn C – Cán bộ Ngân hàng đại diện cho bên người được thi hành án. Tài sản bán thành công cho bà Dương Thị T với giá trị cao nhất 3.656.000.000 đồng.

- Kết thúc đấu giá Công ty cùng người trúng đấu giá và đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn tuân thủ đúng theo trình tự, thủ tục của Luật đấu giá tài sản năm 2016. Trước khi tổ chức cuộc đấu giá bà Dương Thị T đã được nghiên cứu hồ sơ về tài sản bán đấu giá, công ty đã giải thích rõ về tài sản thi hành án. Việc cơ quan thi hành án chưa giao được cho bà Dương Thị T do sự kiện bất khả kháng

hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy đối với đơn khởi kiện của bà Dương Thị T thì Công ty Đ không đồng ý hủy.

Do công việc, đại diện theo Pháp luật của Công ty Đ không thể tham gia các buổi làm việc tại tòa án. Vì vậy Công ty Đ đề nghị được vắng mặt trong tất cả các tất cả các phiên tòa xét xử vụ án.

2. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 12/6/2025, Văn phòng C1 do ông Trần Vương T1 – Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, xác định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên do công chứng viên của văn phòng chứng nhận đúng trình tự và thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ văn bản, tài liệu nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc của tổ chức, cá nhân nào yêu cầu dừng giao dịch đối với các tài sản nêu trên; Việc tổ chức đấu giá, trúng đấu giá và mua bán giữa các bên là có thật; Giấy tờ, tài liệu các bên cung cấp là hợp pháp, xác thực, Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; do lý do sức khỏe nên không thể tham gia các buổi làm việc tại tòa án. Vì vậy đại diện văn phòng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và xin vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử vụ án, văn phòng giữ nguyên quan điểm đã trình bày với Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn bà Dương Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, trả lại bà số tiền mua tài sản đấu giá là 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá và tiền lãi của khoản tiền này tính từ thời điểm bà T thanh toán (ngày 20/01/2025) đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 3 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng và yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bồi thường thiệt hại là trả lại bà T phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng. Bà T yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa bà và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn với lý do đã đến hạn theo hợp đồng đấu giá nhưng không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng thì bà không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Về án phí: Bà xin nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử công bố các tài liệu chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên

tòa thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định về quyền nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 401, 406, 423, 424, 428, 434 và 444 Bộ luật Dân sự; Điều 47, 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, để tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T: Hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, Công ty Đ với bà Dương Thị T được văn phòng C1 chứng thực ngày 10/01/2025.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, cụ thể: Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà T số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá và tiền lãi của khoản tiền này tính từ thời điểm bà T thanh toán (ngày 20/01/2025) đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 3 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng và yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bồi thường thiệt hại là trả lại bà T phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng.

Ngoài ra còn đề nghị về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Dương Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa bà Dương Thị T và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Dương Thị T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua tài sản đấu giá và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Căn cứ quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng bán tài sản đấu giá*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 3, Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi, thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật

Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án thì Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân thị xã Chũ, Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn và Tòa án nhân dân huyện Sơn Động. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án.

[3] Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt những người này.

[4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch dân sự có tranh chấp trong vụ án này được xác lập ngày 10/01/2025. Đây là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 có hiệu lực. Do vậy, áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan để giải quyết.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Nguyên đơn bà Dương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (là đơn vị có tài sản đấu giá), Công ty Đ (là đơn vị tổ chức đấu giá tài sản) với bà Dương Thị T (là người trúng đấu giá) được Văn phòng C2 ngày 10/01/2025. Do vậy, Tòa án xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên.

[5.2] Tài sản đấu giá là:

- Diện tích 386,5m² (trong đó: đất ở 66m², đất vườn 320,5m²), địa chỉ thửa đất: thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01901 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T2 (Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 458m², trong đó: đất ở 66m², đất vườn 392m²).

- Diện tích 412m² đất (trong đó: Đất ở 66m², đất vườn 346m²), địa chỉ thửa đất: thôn L, xã G, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003 ngày 14/01/2005 của UBND huyện L, đã được đính chính trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L mang tên ông Giáp Văn T5 (Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 461m², trong đó: đất ở 66m², đất vườn 395m²).

- 01 nhà hai tầng diện tích 145,3 m²/01 tầng, xây gạch, đổ trần bê tông cốt thép, dạng nhà ống, tầng lệch, cầu thang bằng gỗ, bán mái tầng hai lợp tôn, kèo sắt (trong đó: 51,5m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990; 93,8m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984); Tầng 1 có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, bếp ăn và 01 nhà vệ sinh; Tầng 2 có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng thờ và 01 nhà vệ sinh.

- Bán mái kèo sắt, lợp tôn, tường xây gạch, diện tích 81,2m² (trong đó, 35,5m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294990; 45,7m² nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 294984);

- 03 (ba) cây Mít (01 cây vanh gốc 05cm, 01 cây vanh gốc 20cm, 01 cây vanh gốc 30cm);

- Móng nhà xây gạch, diện tích 30,8m².

Công ty Đ ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/2024/HĐBN ngày 07/10/2024 và các phụ lục hợp đồng với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, đại diện là ông Dương Văn P - Chấp hành viên. Quá trình đấu giá, Công ty Đ đã thực hiện theo đúng các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định tại các điều từ Điều 33 đến Điều 46 Luật Đấu giá năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

Sau khi tổ chức bán đấu giá thì bà Dương Thị T là người mua được tài sản bán đấu giá trên với số tiền 3.656.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn). Từ đó có ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025, ký giữa bà Dương Thị T (là người trúng đấu giá) với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (là đơn vị có tài sản đấu giá) và Công ty Đ (là đơn vị tổ chức đấu giá tài sản) được Văn phòng C2 cùng ngày 10/01/2025 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[5.3] Về lý do hủy hợp đồng: Bà Dương Thị T trình bày đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng là 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, bà chưa được cơ quan thi hành án dân sự giao tài sản. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà Dương Thị T đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá là 3.656.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn) trong đó 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn) là tiền đặt trước còn 3.056.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn) được chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn qua Ngân hàng Đ1 vào ngày 20/01/2025 (bút lục số 26). Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn cũng trình bày bà Dương Thị T đã nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá vào ngày 20/01/2025. Như vậy, xác định bà Dương Thị T đã nộp đủ tiền, đã thực hiện nghĩa vụ của bên mua tài sản đấu giá theo Hợp đồng đã ký kết vào ngày 20/01/2025. Tính đến ngày khởi kiện (09/4/2025) là quá thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 20/01/2025.

[5.4] Tại Điều 47, Điều 48 Luật Đấu giá năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 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 hoặc theo quy định pháp luật. Người trúng đấu giá có quyền được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu tài sản đấu giá theo quy định pháp luật.

Tại khoản 9 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 quy định: *“Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan”*.

Tại khoản 7 Điều 21 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày

17/3/2020 của Chính phủ quy định: “Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

[5.6] Như vậy, trong khoảng thời gian 60 ngày, kể từ ngày 20/01/2025 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bàn giao tài sản đấu giá cho bà Dương Thị T. Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn không bàn giao được tài sản đấu giá. Việc không bàn giao được tài sản đấu giá là do các thành viên tham gia đề nghị Chi cục THADS huyện L chưa thực hiện giao tài sản để xác minh, kiểm tra, đo đạc lại thửa đất của ông T5, bà H2. Đây không phải trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 423, 424, 427, 428, 430, 434 và 444 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa bà Dương Thị T và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.

[6] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà T số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá và tiền lãi của khoản tiền này tính từ thời điểm bà T thanh toán (ngày 20/01/2025) đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 03 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng và rút yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bồi thường thiệt hại là trả lại bà T phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng. Quá trình giải quyết, Tòa án đã giải thích theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự nhưng đương sự không yêu cầu. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xin nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên buộc nguyên đơn bà Dương Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 401, 406, 423, 424, 427, 434 và 444 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 47 và 48 Luật Đấu giá năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024;
- Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án;
- Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ;
- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T:

Hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 10/01/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (là đơn vị có tài sản đấu giá), Công ty Đ (là đơn vị tổ chức đấu giá tài sản) với bà Dương Thị T (là người trúng đấu giá) được Văn phòng C2 ngày 10/01/2025 (số công chứng: 33 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T, cụ thể:

- Đình chỉ yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà T số tiền 3.656.000.000 đồng là tiền mua tài sản đấu giá;
- Đình chỉ yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn trả lại bà T tiền lãi của khoản tiền 3.656.000.000 đồng tính từ thời điểm bà T thanh toán (ngày 20/01/2025) đến khi xét xử với mức lãi suất không kỳ hạn gửi tiết kiệm 3 tháng là 1,90%/năm, tương đương 5.788.666 đồng
- Đình chỉ yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn phải bồi thường thiệt hại là trả lại bà T phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là 3.650.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Dương Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 53.210.000 đồng (Năm mươi ba triệu, hai trăm mười nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002934 ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Hoàn trả bà Dương Thị T 52.910.000 đồng (Năm mươi hai triệu chín trăm mười nghìn đồng).

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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 5 - Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 5 - Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Minh