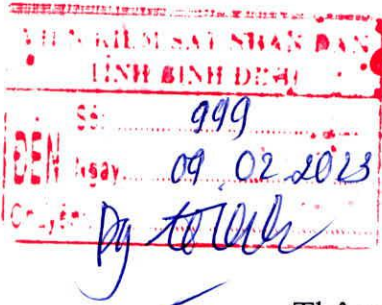


se → LSV  
Ho, ves cấp huyện  
Tg tin đây

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
TẠI ĐÀ NẴNG

Số: 09 / TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 02 năm 2023



**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**

Vụ án “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”, bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm.

**1. Nội dung vụ án**

*Nguyên đơn ông T trình bày:*

Theo Quyết định số 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của TAND huyện P, tỉnh BD thì ông T phải thanh toán cho bà T1 và bà T2 (em ruột ông T) mỗi người 100.000.000 đồng. Sau đó ông T đã trả cho bà T1 và bà T2 mỗi người 32.500.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả cho mỗi người là 67.500.000 đồng. Vì vậy, ngày 18/3/2013, Chi cục THADS huyện P đã ra quyết định cưỡng chế kê biên 99m<sup>2</sup> đất của ông T thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã PS, huyện P, tỉnh BD. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì Chấp hành viên H ký hợp đồng với các Công ty thẩm định và bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, trước khi Công ty thẩm định giá V thẩm định giá thửa đất này thì Chi cục THADS huyện TP đã mời Công ty CP giám định SG có văn phòng đại diện tại tỉnh BD tiến hành thẩm định thì thửa đất trên của ông T có giá trị khoảng 600.000.000 đồng. Nhưng Chi cục THADS huyện TP lại ký hợp đồng với Công ty thẩm định giá V định giá thửa đất có giá là 2.419.000đ/m<sup>2</sup> (thành tiền là 239.481.000 đồng). Tuy nhiên, năm 2011, TAND huyện TP đã mời Hội đồng định giá để định giá thì giá trị đất đã là 4.000.000 đ/m<sup>2</sup>. Sau đó, ông S đã mua trúng đấu giá với giá trị là 300.000.000 đồng. Như vậy, việc Công ty Thẩm định giá V định giá diện tích đất kê biên với giá thấp đã gây thiệt hại cho ông T. Vì vậy ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là 99m<sup>2</sup> đất nêu trên mà Chi cục THADS huyện TP đã đưa ra đấu giá ngày 05/7/2013 giữa ông Tr với Chi cục THADS huyện TP. Hiện nay toàn bộ thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn chưa chuyển nhượng cho ai, ông T đang cho ông L thuê nên ông L đang quản lý sử dụng.



***Bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP trình bày:***

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung vụ việc. Việc đấu giá được tiến hành vào ngày 05/7/2013, ông Tr trúng đấu giá với giá đấu là 300.000.000 đồng và đã nộp đủ tiền. Ngày 22/7/2013, Chi cục THADS huyện TP đã chi trả cho bà T1 và bà T2 mỗi người 67.645.400 đồng và 9.948.750 đồng tiền lãi do chậm thi hành án. Ngày 17/7/2013, chi trả cho Công ty đấu giá N 6.250.000 đồng tiền chi phí bán đấu giá tài sản. Số tiền còn lại là 138.561.700 đồng, Chi cục THADS huyện TP đang tạm giữ. Vì ông T không đồng ý kết quả bán đấu giá nên khởi kiện Chi cục THADS huyện TP yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Hiện nay bà T1 và bà T2 đã nộp lại số tiền mà Chi cục THADS huyện TP đã chi, đồng thời Công ty đấu giá N đã nộp lại 6.250.000 đồng.

Chi cục THADS huyện TP thấy rằng: Trong quá trình tổ chức thi hành án đối với vụ việc trên thì Chi cục THADS huyện TP đã có sai sót trong việc ký hợp đồng với Công ty thẩm định giá V, tại thời điểm Chi cục THADS huyện TP ký hợp đồng thì Công ty này chưa có giấy phép đăng ký kinh doanh. Do đó, nay ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá thì Chi cục THADS huyện TP đồng ý nhưng chỉ chấp nhận trả lại cho ông T 300.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước quy định. Trường hợp ông T không có quyền khởi kiện theo Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì Chi cục THADS huyện TP đã yêu cầu Chấp hành viên H (người tổ chức bán đấu giá tài sản) làm đơn khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông T.

Tại phiên tòa, Chi cục THADS huyện TP yêu cầu Công ty thẩm định giá V cùng có trách nhiệm bồi thường trong vụ án này.

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

- **Bà T1 và bà T2 trình bày:** 02 Bà thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn về nội dung vụ việc. 02 Bà đã nhận đủ tiền từ cơ quan Thi hành án. Tuy nhiên, do ông T khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản nên mỗi người đã nộp lại toàn bộ số tiền là 77.594.150 đồng cho Chi cục THADS huyện TP. Hiện nay ông T đã trả cho 02 Bà toàn bộ số tiền trên nên 02 Bà không có yêu cầu gì.

- **Ông H trình bày:** Ông là Chấp hành viên của Chi cục THADS huyện TP, là người trực tiếp tổ chức thi hành án đối với Quyết định 129/2011/QĐST-DS ngày 08/9/2011 của TAND huyện TP. Ông thống nhất với lời trình bày của Chi cục THADS huyện TP.

- **Ông Tr trình bày:** Ngày 05/7/2013, ông Tr là người trúng đấu giá thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m<sup>2</sup> với giá 300.000.000 đồng, ông Tr đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Công ty đấu giá N trong cùng ngày 05/7/2013. Tuy nhiên đến nay, Công ty đấu giá N vẫn chưa giao đất cho Ông. Nay ông T yêu



cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với thửa đất trên thì ông Tr không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên hủy kết quả đấu giá thì Ông yêu cầu Chi cục THADS huyện TP phải bồi thường thiệt hại bằng giá trị lô đất trên thị trường là 25.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- **Công ty đấu giá N trình bày:** Trước đây, Công ty có ký Hợp đồng với Chi cục THADS huyện TP bán đấu giá tài sản để thi hành án là thửa đất số 351 tờ bản đồ số 20, diện tích 99m<sup>2</sup>. Công ty đã thực hiện đúng quy định về đấu giá. Thừa ủy quyền của Chi cục THADS huyện TP, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản bán đấu giá là 99m<sup>2</sup> đất nói trên cho ông Tr với giá 300.000.000 đồng (đã được công chứng). Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng trên thì Ông không đồng ý.

- **Ông L trình bày:** Vợ chồng ông L thuê toàn bộ thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20 của ông T (mà ông Tr trúng đấu giá từ năm 2011). Hiện nay Hợp đồng thuê đất còn giá trị nên ông L vẫn kinh doanh. Việc ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá không liên quan đến ông L nên ông L không có yêu cầu gì. Trường hợp ông T vi phạm hợp đồng thuê thì ông L sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- **Công ty thẩm định giá V trình bày:** Công ty thẩm định giá lô đất của ông T là 239.481.000 là hợp lý, phản ánh đúng với thông tin mà Công ty thu thập trên thị trường như giá giao dịch thực tế tại địa phương ở thời điểm thẩm định giá tháng 5/2013. Kết quả mà Công ty đã đưa ra đã được xem xét, tính toán phù hợp với quy trình, chuẩn mực và tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Mặc khác, đơn giá đất mà Nhà nước ban hành theo Nghị quyết số 25/2012/NQ-HĐND ngày 07-12-2012 của HĐND tỉnh BD về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh BD, đối với đường tỉnh lộ 640, xã PS, huyện TP, tỉnh BD là khoảng 800.000đồng/m<sup>2</sup>. Do đó sau khi tính toán và điều chỉnh, kết quả mà Công ty đưa ra 2.419.000đ/m<sup>2</sup> là hợp lý.

## 2. Quá trình giải quyết của Tòa án

- Bản án sơ thẩm số 76/2014/DSST ngày 09/7/2014 của TAND huyện TP quyết định: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013; về xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản trên bị hủy được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Trong hạn luật định, ông Tr và Công ty đấu giá V kháng cáo đề nghị công nhận kết quả bán đấu giá.

- Bản án phúc thẩm số 122/2014/DS-PT ngày 22/12/2014 của TAND tỉnh BD quyết định: Hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lý do hủy án: Tòa án cấp sơ thẩm hủy kết quả bán đấu giá tài sản là đúng pháp luật nhưng lại không xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản là không đúng.



- Bản án sơ thẩm số 100/2015/DS-ST ngày 15/9/2015 của TAND huyện TP quyết định: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản; ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 và bà T2 mỗi người hoàn trả lại cho Chi cục THADS huyện TP 77.594.150 đồng; Chi cục THADS huyện TP xem xét hủy bỏ các quyết định liên quan về việc cưỡng chế, kê biên tài sản để ông T trọn quyền quản lý, sử dụng đất; Chi cục THADS huyện TP phải hoàn trả lại cho ông Tr 300.000.000 đồng và phải chịu 8.050.000 đồng chi phí thẩm định bán đấu giá tài sản.

- Bản án phúc thẩm số 28/2016/DSPT ngày 15/4/2016 của TAND BD quyết định: Hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lý do hủy án: Tòa án cấp sơ thẩm hủy kết quả bán đấu giá tài sản là đúng pháp luật nhưng lại không xem xét giải quyết việc bồi thường cho ông Tr là không đúng.

- Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của TAND huyện TP quyết định: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T không có quyền khởi kiện lại vụ án. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 05/7/2013 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013 giữa bên có tài sản bán đấu giá là Chi cục THADS huyện TP, Công ty Đấu giá V với ông Tr. Buộc Chi cục THADS huyện TP trả lại cho ông Tr 300.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông Tr số tiền 211.050.000đ. Bác yêu cầu của ông Tr yêu cầu Chi cục THADS huyện TP giao diện tích đất 99m<sup>2</sup>.

Ngày 14/5/2021, Chi cục THADS huyện TP có đơn kháng cáo không đồng ý về thời gian tính lãi suất bồi thường thiệt hại cho ông Tr vì sau khi bán đấu giá thì ông T đã khởi kiện. Ông Tr có đơn kháng cáo đề nghị giao tài sản bán đấu giá cho Ông, nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì phải bồi thường thiệt hại cho Ông theo giá thị trường của thửa đất nói trên tại thời điểm xét xử.

- Bản án phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022 của TAND tỉnh BD quyết định hủy Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của TAND huyện TP, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lý do hủy án: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T do ông T không có quyền khởi kiện là đúng pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H có đơn khởi kiện hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định lại tư cách của đương sự là không đúng với Điều 68 BLTTDS năm 2015. Tòa án sơ thẩm không xem xét trách nhiệm của Công ty Thẩm định V là không giải quyết triệt để vụ án.

Ngày 08/6/2022, ông T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngày 14/6/2022, TAND huyện TP có Văn bản kiến nghị Chánh án TAND



cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm để hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 06/10/2022, Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng ra Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2022/KN-DS, đề nghị hủy Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho TAND tỉnh BD xét xử phúc thẩm lại.

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Ngày 08/8/2013, ông T có đơn khởi kiện Chi cục THADS huyện TP, yêu cầu TAND huyện TP hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 05/7/2013. TAND huyện TP đã thụ lý vụ kiện và xác định ông T là nguyên đơn, Chi cục THADS huyện TP là bị đơn, ông H (chấp hành viên) là người liên quan là đúng với yêu cầu khởi kiện của ông T. Việc thụ lý của TAND huyện TP là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 102 Luật THADS năm 2008, khoản 9 Điều 25 BLTTDS năm 2004. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật THADS sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người phải thi hành án không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Vì vậy, Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của TAND huyện TP quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T tính về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là đúng với điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015, khoản 2 Điều 102 Luật THADS sửa đổi bổ sung năm 2014.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015 (nguyên đơn không có quyền khởi kiện) nên không áp dụng Điều 245 BLTTDS năm 2015 để thay đổi địa vị tố tụng. Việc ông H chấp hành viên có Đơn yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá là thuộc trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 73 BLTTDS năm 2015. Như vậy, lý do Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách tố tụng của các đương sự là không chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Tr chỉ yêu cầu Chi cục THADS huyện TP phải bồi thường thiệt hại, chưa có yêu cầu Công ty thẩm định V cùng chịu trách nhiệm bồi thường. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Chi cục THADS huyện TP mới có yêu cầu Công ty thẩm định V cùng chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Tr. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu mới phát sinh chưa thực hiện các thủ tục tố tụng nên không có căn cứ xem xét trong vụ án này, Chi cục THADS huyện TP có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là có căn cứ. Lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm phải xem xét giải quyết các nội dung kháng cáo của ông Tr và Chi cục THADS huyện TP mới đúng. Nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại nhận

định: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết trách nhiệm dân sự đối với Công ty thẩm định V là chưa giải quyết triệt để vụ án để hủy Bản án sơ thẩm, là không đúng quy định.

Vì vậy, tại Quyết định giám đốc thẩm số 70/2022/ DS-GĐT ngày 09/12/2022 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy Bản án phúc thẩm số 95/2022/DS-PT ngày 26/5/2022 của TAND tỉnh BD để xét xử phúc thẩm lại.

Trên đây là vụ án “Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm./. *th*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKST (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.



**KI. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

*Phan Vũ Hoàng*  
**Phan Vũ Hoàng**