

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 23/2021/DS-PT

Ngày: 22 - 3 - 2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán  
tài sản đấu giá, hủy kết quả bán đấu  
giá tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Hữu.

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương  
Ông Nguyễn Văn Dũ

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, *“Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy kết quả bán đấu giá tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 232/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Công ty cổ phần F**

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là:* Bà **Vũ Minh L**, sinh năm 1955. (vắng mặt);

Trụ sở chính: đường T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền ngày 01/07/2019):* Ông **Lê Huy H**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp M, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Đường B, Khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

**1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N**  
(Chuyển đổi thành: **Công ty đấu giá Hợp danh N**).

Địa chỉ chi nhánh: đường T, khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Trụ sở chính: đường số N, khu dân cư N, phường P, Quận C, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty đấu giá hợp danh N là: Bà **Đỗ Thị Thanh H** (có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị N**, chuyên viên phòng nghiệp vụ của Công ty đấu giá hợp danh N (*theo giấy ủy quyền ngày 19/02/2021*) (có mặt)

## **2. Ngân hàng Thương mại cổ phần N;**

Trụ sở chính: đường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N là: Ông **Trần Lý Phước T** (theo giấy ủy quyền ngày 26/01/2021) (có mặt).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần N là: Ông **Phan Hoàng N** (có mặt)*

Cùng địa chỉ: Số 03 đường Trần Hưng Đạo, khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

## **1. Văn phòng công chứng Đ.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh T** (vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, phường C, Thành phố C, tỉnh Cà Mau.

**2. Công ty Cổ phần thủy sản S** (vắng mặt). Địa chỉ: Khóm M, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty cổ phần F.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H trình bày:*

Ngày 26/4/2019 Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N ban hành thông báo đấu giá tài sản số 189/TB-ĐG.ST. Theo đó tài sản đấu giá có giá khởi điểm 24.500.000.000đ (hai mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng), tiền mua hồ sơ 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), tiền đặt cọc 2.450.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 13/5/2019 Công ty cổ phần F đã chuyển khoản cho Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N số tiền đặt cọc tham gia đấu giá tài sản theo thông báo đấu giá tài sản số: 189/TB-ĐG.ST với số tiền 2.450.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Theo biên bản đấu giá ngày 15/05/2019 thể hiện Công ty cổ phần F đã trúng đấu giá đối với diện tích đất thuê là 7.475,3m<sup>2</sup>, công trình xây dựng trên đất, máy

móc thiết bị đã qua sử dụng tọa lạc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ 15, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 24.600.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Ngày 16/5/2019 giữa Công ty cổ phần F với Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB đã được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Cà Mau công chứng số 3879 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong đó hai bên thỏa thuận: *“Sau khi trúng đấu giá số tiền đặt trước sẽ chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết... Công ty cổ phần F từ chối kết quả trúng đấu giá thì số tiền đặt trước (đã chuyển thành tiền đặt cọc) sẽ xử lý theo quy định của pháp luật dân sự”*.

Tại khoản 1 điều 7, thông tư liên tịch quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất số: 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 giữa Bộ tài nguyên và môi trường với Bộ tư pháp quy định: 1. *“Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất”*.

Tại điểm b khoản 2 điều 118 Luật đất đai năm 2013 quy định: 2. *“Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: ...b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điều 110 của Luật này”*.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 162011 ngày 30/6/2015 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện diện tích 7.475,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ 15, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau được cơ quan nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 889/QĐ-CT ngày 19/6/2015 của Cục trưởng cục thuế tỉnh Cà Mau. Căn cứ điểm b khoản 2 điều 118 Luật đất đai năm 2013 thì diện tích 7.475,3m<sup>2</sup> thửa đất số 66 tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, Công ty Cổ phần thủy sản S sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất nên không được đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

Lỗi: Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhà nước cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản. Bà Đỗ Thị Thanh H là đấu giá viên được Sở tư pháp thành phố Cần Thơ cấp thẻ đấu giá viên số: 07/DGV ngày 02/5/2018. Như vậy pháp nhân và cá nhân này pháp luật buộc phải biết quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất thuê. Pháp nhân và cá nhân này phải biết diện tích là 7.475,3m<sup>2</sup> thửa đất số 66 tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau theo pháp luật có cho phép đấu giá quyền sử dụng đất thuê hay không?. Như phân tích ở trên diện tích 7.475,3m<sup>2</sup> thửa đất số 66 tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, Công ty Cổ phần thủy sản S sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất nên không được đấu giá quyền sử dụng đất thuê. Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đưa diện tích đất này ra bán đấu giá là không đúng điểm b khoản 2 điều 118 Luật đất đai năm

2013. Nên Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N có phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và có nghĩa vụ bồi thường tương đương phần lỗi.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng biết rằng diện tích 7.475,3m<sup>2</sup> thửa đất số 66 tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, Công ty Cổ phần thủy sản S sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất nên không được đấu giá quyền sử dụng đất thuê nhưng vẫn tiếp cận và sử dụng dịch vụ bán đấu giá của Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N để đấu giá tài sản, Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng phải có một phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và có nghĩa vụ bồi thường tương đương phần lỗi.

Riêng Công ty cổ phần F có phần lỗi không yêu cầu Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá, không đối chiếu quy định của pháp luật để biết diện tích 7.475,3m<sup>2</sup> thửa đất số 66 tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau có được đấu giá quyền sử dụng đất thuê hay không?. Như vậy Công ty cổ phần F có một phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và phải chịu phần lỗi đó.

Nay người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Hủy bỏ kết quả bán đấu giá giữa Công ty cổ phần F với Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đối với diện tích thuê 7.475,3m<sup>2</sup>, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị đã qua sử dụng tọa lạc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau với lý do việc đấu giá là trái với quy định của pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB ngày 16/5/2019 giữa Công ty cổ phần F với Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng đã được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Cà Mau công chứng số 3879 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và hủy do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần F số tiền cọc 2.450.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 367.500.000 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.

- Buộc Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 857.500.000 đồng (tám trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty hợp danh N bà Đỗ Thị Thanh H, bà Võ Thị N trình bày:

Ngày 26/4/2019 Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N ban hành Thông báo đấu giá tài sản số 189/TB-ĐG.ST. Theo đó tài sản đấu giá có giá khởi điểm 24.500.000.000đ (hai mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng), tiền mua hồ sơ

500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), tiền đặt cọc 2.450.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 13/5/2019 Công ty cổ phần F đã chuyển khoản cho Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N số tiền đặt cọc tham gia đấu giá tài sản theo thông báo đấu giá tài sản số: 189/TB-ĐG.ST với số tiền 2.450.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là đúng sự thật. Số tiền trên đã chuyển trả cho Ngân hàng TMCP N Chi nhánh Sóc Trăng.

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng nêu trên là hợp đồng kinh tế là không đúng vì theo quy định của pháp luật đây là hợp đồng dân sự nên ông Lâm Văn T được quyền ký quy chế cuộc đấu giá số 188/QC-NT.ST ngày 26/4/2019 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB ngày 16/5/2019 cũng như các thủ tục liên quan đến nguyên đơn.

Tại quy chế cuộc đấu giá nguyên đơn cũng thống nhất với phương án, phía Công ty N cũng đã giải thích trình tự, thủ tục pháp lý cho nguyên đơn rất kỹ và sau đó các bên thống nhất nên ông Tỉnh mới ký tên vào các hợp đồng nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N nay là Công ty đấu giá Hợp danh N phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 857.500.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ vì Công ty N chỉ chịu hậu quả pháp lý về trình tự, thủ tục bán đấu giá.

Trong khi đó Công ty N đã giải thích hậu quả pháp lý của tài sản đấu giá cho các bên tham gia đấu giá thống nhất nên cuộc đấu giá mới được tổ chức và tiến hành để hoàn thành thủ tục pháp lý.

Do đó, Công ty N không có lỗi trong vụ án này nên nguyên đơn yêu cầu Công ty N bồi thường là không có cơ sở.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N là ông Trần Lý Phước Thọ trình bày:

Ngân hàng nhận thấy, việc bán đấu giá tài sản của Công ty Cổ phần thủy sản S đã đúng theo trình tự, thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên. Các bên tham gia đấu giá đã được xem đầy đủ về tài sản, hồ sơ pháp lý tài sản, các bên tham gia đấu giá đều đã xác nhận hiểu rõ về tính pháp lý đối với Nhà máy theo nội dung Biên bản đấu giá tài sản. Về vấn đề quyền sử dụng đất thuê, tại Công văn số 1418/STNMTCCQLĐĐ ngày 27/06/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Cà Mau đã xác nhận và nêu cụ thể cơ sở pháp lý về việc khi Công ty cổ phần F mua Nhà máy thì tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất nếu đáp ứng được các điều kiện mà pháp luật quy định đối với bên mua do đó có đủ cơ sở để xác định các yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần F là không có căn cứ.

Cho nên việc bán đấu giá tài sản được xác định là các tài sản hình thành trên đất, đối với Quyền sử dụng đất thuê là Ngân hàng thể hiện rõ cho người mua biết

quyền lợi sẽ được hưởng khi mua trúng đấu giá và được thể hiện các văn bản nêu trên và đại diện Công ty cổ phần F thừa nhận, đồng ý xác lập và không có ý kiến gì trong văn bản.

Từ khi Công ty cổ phần F trúng đấu giá đến nay không tiến hành làm thủ tục xin thuê đất lại tại các cơ quan có thẩm quyền mà luật đất đai 2013 có quy định. Vậy Công ty cổ phần F cố tình không làm thủ tục xin thuê đất là có chủ ý không đúng bản chất sự việc, cố tình huỷ bỏ kết quả đấu giá;

Do đó Ngân hàng yêu cầu Tòa án:

+ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần F

+ Số tiền 2.450.000.000 VNĐ (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng) mà Công ty cổ phần F đã nộp (đặt trước), sau khi trúng đấu giá đã chuyển thành tiền đặt cọc, thuộc về Ngân hàng theo quy định tại Mục 9 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2014/HĐ-MB ngày 16/5/2019 và tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Đặt cọc”. Vì vậy ngân hàng không đồng ý trả cho nguyên đơn.

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2014/HD-MB ngày 16/5/2019 chấm dứt hiệu lực do Công ty CP F đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và trên cơ sở thỏa thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày: Văn phòng công chứng Đ xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần thủy sản S: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; 119; 328; 430; 440; 451 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 72 của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ vào khoản 4 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 và lệ phí Tòa án.

#### Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần F đối với yêu cầu:

- Hủy bỏ kết quả bán đấu giá giữa Công ty cổ phần F với Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty đấu giá hợp danh N) đối với diện tích thuê 7.475,3m<sup>2</sup>, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị đã qua sử dụng tọa lạc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB ngày 16/5/2019 giữa Công ty cổ phần F với Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng đã được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Cà Mau công chứng số 3879 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần F số tiền cọc 2.450.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 367.500.000 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.

- Buộc Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty đấu giá Hợp Danh N) phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 857.500.000 đồng (tám trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/11/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 48 nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, với lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không khác phục được và đường lối xét xử không phù hợp theo quy định của pháp luật hoặc xét xử lại vụ án theo hướng sửa toàn bộ bản án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng qua đường bưu chính vào ngày 16/10/2020 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, có

đơn xin hoãn phiên tòa hoặc xét xử vắng mặt đề ngày 09/3/2021, có nội dung: Nếu quy định của pháp luật, được quyền xin hoãn phiên tòa thì đề nghị Tòa án cho hoãn phiên tòa; nếu quy định của pháp luật không được hoãn phiên tòa thì đề nghị xét xử vắng mặt ông và ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Thì thấy rằng, ngày 22/02/2021, Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án nêu trên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa, để thu thập, bổ sung tài liệu, chứng cứ mà không thể thực hiện ngay tại phiên tòa; đồng thời ban hành Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021, ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào ngày 22/3/2021, đã gửi cho các đương sự trong vụ án được biết. Do đó, hôm nay là ngày tiếp tục xét xử vụ án nên việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đề nghị xin hoãn phiên tòa nêu trên là không có cơ sở chấp nhận, tuy nhiên đối với yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt là có cơ sở. Ngoài ra, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần thủy sản S cũng đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định Công ty TNHH tư vấn dịch vắn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N là bị đơn là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Xét thấy, theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019 của nguyên đơn thể hiện bị đơn là Công ty TNHH tư vấn dịch vắn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì cấp sơ thẩm đã thu thập được tài liệu là Công ty TNHH tư vấn dịch vắn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N chuyển thành Công ty đấu giá Hợp danh N và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thể hiện bị đơn là “*Công ty TNHH tư vấn dịch vắn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N ( chuyển đổi thành Công ty đấu giá Hợp danh N)*” là đúng quy định của pháp luật. Và Công ty đấu giá Hợp danh N đã có giấy đăng ký hoạt động của Chi nhánh tại Sóc Trăng vào ngày 24/5/2019 có địa chỉ Chi nhánh tại số 136 đường Trần Văn Bảy, khóm 5, phường 3, thành phố Sóc Trăng nên Tòa án án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền,

\* Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[4] Ngày 06/02/2018, giữa Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Sóc Trăng và Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N có ký kết với nhau Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 04/2018/HĐ-ĐG. Ngày 26/4/2019, Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N, chi nhánh tại Sóc Trăng ban hành Thông báo số 189/TB-ĐG.ST. Ngày 09/5/2019, Công ty cổ phần F lập Phiếu đăng ký mua tài sản đấu giá, gửi Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N, chi nhánh tại Sóc Trăng. Ngày 13/5/2019, Công ty cổ phần F đã chuyển số tiền 2.450.000.000 đồng cho Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N, chi nhánh tại Sóc Trăng, với nội dung chuyển tiền đặt trước đấu giá tài sản theo Thông báo số 189 nêu trên. Ngày 26/4/2019, Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N, chi nhánh tại Sóc Trăng ban hành Quy chế cuộc đấu giá số 188/QC-NT.ST, gửi cho cá bên tham gia đấu giá tài sản. Ngày 15/5/2019, Công ty

TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N, chi nhánh tại Sóc Trăng tiến hành tổ chức cuộc đấu giá tài sản, thể hiện tại Biên bản đấu giá tài sản, kết quả đấu giá Công ty cổ phần F trúng đấu giá. Đến ngày 16/9/2019, giữa Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Sóc Trăng và Công ty cổ phần F ký kết với nhau Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB. Như vậy, trong suốt quá trình từ khi thông báo về việc đấu giá tài sản cho đến ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đều thể hiện tài sản bán đấu giá là công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị đã qua sử dụng tọa lạc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ bán đấu giá tài sản N cố ý làm cho khách hàng hiểu lầm về tài sản đấu giá là không có cơ sở.

[5] Đối với việc nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn không được tham gia đấu giá tài sản máy móc của Công ty Cổ phần thủy sản S, vì nguyên đơn chỉ có chức năng kinh doanh bất động sản, không có chức năng chế biến bột cá hay chức năng gì liên quan đến thủy sản. Thì thấy rằng: Ngày 03/3/2021, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1130/ĐKKD-T6 về việc cung cấp thông tin doanh nghiệp của Công ty CP F, đã thể hiện tên các ngành, nghề kinh doanh của Công ty Cp F, trong đó có: Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản và sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản. Như vậy, đã cho thấy rằng việc nguyên đơn hoàn toàn có đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản máy móc của Công ty Cổ phần S. Từ đó, việc nguyên đơn cho rằng mình không đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản là không có cơ sở.

[6] Xét về chủ thể ký hợp đồng thì phía Công ty cổ phần F có hợp Hội đồng quản trị ngày 09/5/2019 với nội dung là mua tài sản đấu giá, tài sản là Quyền sử dụng đất thuê, công trình xây dựng trên đất và lô máy móc thiết bị đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần thủy sản S và thống nhất cử ông Lâm Văn T, chức vụ trưởng ban quản lý dự án Cà Mau mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tham gia đấu giá, trả giá, ký tên vào biên bản đấu giá tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Sau đó ngày 14/05/2019 bà Vũ Minh L, chức vụ chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần F đã ủy quyền cho ông Lâm Văn T tham gia đấu giá, trả giá, ký tên vào biên bản đấu giá tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên việc ông Lâm Văn T tham gia đấu giá tài sản, ký tên vào biên bản đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với ý chí của Công ty cổ phần F.

Ngoài ra, tại công văn số 1972/STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến Công ty Cổ phần thủy sản S được Nhà nước cho thuê đất thì đối với quyền sử dụng đất thuê cấp cho Công ty Cổ phần thủy sản S được quyền bán tài sản của Công ty và người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định, thời hạn sử dụng đất còn lại.

[7] Xét về hình thức của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078 nêu trên đã được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Cà Mau công chứng số 3879 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Xét về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật, kết quả bán đấu giá tài sản không thuộc trường hợp phải hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo điều 72 của Luật đấu giá tài sản.

[9] Như vậy, về chủ thể tham gia, hình thức và nội dung hợp đồng đều phù hợp theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[10] Sau khi trúng đấu giá, phía Công ty cổ phần F có công văn số 78/2019/CV-FL ngày 21/5/2019 về việc thông báo thời gian thanh toán tiền mua tài sản, theo đó thì phía Công ty cổ phần F sẽ thanh toán số tiền còn lại vào ngày 17/6/2019. Đến ngày 17/6/2019, Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Sóc Trăng có Văn bản số 183/CV.STr.2019 gửi đến Công ty cổ phần F, có nội dung yêu cầu phía Công ty cung cấp các tài liệu để Ngân hàng thực hiện hỗ trợ trong các thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước, đồng thời cũng đề nghị Công ty chi trả khoản tiền chưa thanh toán đối với việc mua tài sản theo thỏa thuận. Đến ngày 24/6/2019, Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Sóc Trăng tiếp tục có văn bản số 186/CV.STr.2019 gửi đến Công ty cổ phần F, có nội dung: Gia hạn thời gian thanh toán số tiền mà Công ty chưa thanh toán khi mua tài sản đấu giá đến ngày 30/6/2019. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn vẫn không thanh toán đủ số tiền mua tài sản nêu trên như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

Mặt khác theo mục 9 của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB ngày 16/5/2019 quy định về thời hạn thanh toán tiền mua tài sản thì số tiền trả trước là 2.450.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng và phía nguyên đơn Công ty F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc bị đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần N- Chi nhánh Sóc Trăng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[11] Như đã phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật, do đó toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[12] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản khoản 1 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 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.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần F.

2/ Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

*“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần F đối với yêu cầu:*

*- Hủy bỏ kết quả bán đấu giá giữa Công ty cổ phần F với Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty đấu giá hợp danh N) đối với diện tích thuê 7.475,3m<sup>2</sup>, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị đã qua sử dụng tọa lạc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ 15 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.*

*- Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 078/2019/HĐ-MB ngày 16/5/2019 giữa Công ty cổ phần F với Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Sóc Trăng đã được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Cà Mau công chứng số 3879 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.*

*- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần F số tiền cọc 2.450.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).*

*- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 367.500.000 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.*

*- Buộc Công ty TNHH tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty đấu giá Hợp Danh N) phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty cổ phần F số tiền 857.500.000 đồng (tám trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền phạt cọc.*

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.*

*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 126.075.000 đồng.*

*Nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 53.350.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007664 ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Sau khi khấu trừ nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 73.025.000 đồng.”.*

3/ Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004807 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy, nguyên đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4/ Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-VP.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thành Hữu**