

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 878/2020/DS-PT

Ngày: 16/9/2020

V/v: “Yêu cầu
hủy kết quả đấu giá”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 7, 20 tháng 8 và ngày 16 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 568/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “Yêu cầu hủy kết quả đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3560/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Kim Ch, sinh năm: 1963 (có mặt)

Trú tại: F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

1/ Ông Phạm Văn Th đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số: 00020016, quyền số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung, sinh năm: 1992. (có mặt). Địa chỉ: Long Bình, Gò Công Tây, Tiền Giang. Đại diện theo văn bản lập ngày 9/6/2020 tại văn Phòng công chứng Đầm Sen, số công chứng 00139559, quyền số: 06 TP/CC-SCC/GUQ

Bị đơn: Công ty cổ phần Đấu giá N (có mặt)

Địa chỉ trụ sở: 21 đường Phan Kế B, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng Ph, theo văn bản ủy quyền số: 03/19/UQ-NG ngày 27/8/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02, Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đặng Song Toàn.

2. Ông Trần Hữu Kh, sinh năm: 1973.(vắng mặt)

Trú tại: 16 Lô M, cư xá Phú Lâm D, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Thu Ph, sinh năm: 1972.(có mặt). Đại diện theo văn bản ủy quyền số: 012789, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2019; Trú tại: 148 đường Lê Thánh T, phường Bến Th, Quận A Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1970

4. Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, sinh năm: 1995

5. Ông Nguyễn Phúc Đ, sinh năm: 1991.

Cùng cư trú: F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Bà Diệp, ông Phương, ông Đông có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thể hiện như sau:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Kim Chtrình bày:

Ngày 03/6/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nvà Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng bán đấu giá số: 11/13/HĐ-BĐG để tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm 2.689.500.000 đồng. Qua nhiều lần tổ chức bán đấu giá nhưng không thành do không có người đăng ký. Theo thông báo số: 1933/QĐ-CCTHA ngày 08/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, giá khởi điểm căn nhà trên là 2.237.000.000 đồng, thời gian bán đấu giá vào lúc 9 giờ ngày 12/9/2014. Ngày 09/9/2014, Bà Chnhận được thông báo số: 1933/QĐ-CCTHA ngày 08/9/2014 nên liên hệ xin được mua lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ trên và được Chấp hành viên đồng ý. Tuy nhiên, sau đó Chi cục Thi hành án dân sự Quận A vẫn tổ chức bán đấu giá, kết quả Ông Trần Hữu Kh mua với giá 2.240.000.000 đồng. Không đồng ý kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014, Bà Chkhieu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Ngày 23/3/2015, Bà Chnhận được thông báo số: 1287A của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A tổ chức giao tài sản cho người mua được tài sản vào lúc 9 giờ 30 phút ngày 31/3/2015.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/3/2015, Bà Chkhởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần Đấu giá Ndo thực hiện không đúng quy định

tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự; yêu cầu được nhận lại tài sản bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá là 2.240.000.000 đồng. Tuy nhiên tại đơn khởi kiện ngày 16/6/2015, Bà Chsử đòi đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần Đấu giá Ndo thực hiện không đúng quy định tại Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/7/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm, Bà Chyêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần Đấu giá Nam Giang, bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 0604/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 09/7/2007 cho Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đấu giá Ntrình bày:

Ngày 03/6/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nvà Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng bán đấu giá số: 11/13/HĐ-BĐG để tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm 2.689.500.000 đồng. Ngày 04/6/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nra thông báo bán đấu giá tài sản số: 36/13/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Sài Gòn Giải Phóng ngày 18/6/2013 và ngày 22/6/2013 nhưng đến hết hạn tham gia đăng ký không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 03/6/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nvà Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ nhất, giá khởi điểm 2.575.259.000 đồng. Ngày 11/9/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nra thông báo bán đấu giá tài sản số: 187/13/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Mua và Bán ngày 13/9/2013 và ngày 17/9/2013, đến hết đăng ký nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 11/11/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nvà Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ hai, giá khởi điểm 2.446.496.000 đồng. Ngày 12/11/2013, Công ty cổ phần Đấu giá Nra thông báo bán đấu giá tài sản số: 245/13/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Mua và Bán ngày 13/11/2013 và ngày 17/11/2013, đến hết hạn tham gia đăng ký đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 19/02/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nvà Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ ba, giá khởi điểm 2.427.135.000 đồng. Ngày 19/02/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nra thông báo bán đấu giá tài sản số: 95/14/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Mua và Bán 21/02/2014 và ngày 25/02/2014, đến hết hạn tham gia đăng ký đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 19/5/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà và Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ tư, giá khởi điểm 2.306.000.000 đồng. Ngày 19/5/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà thông báo bán đấu giá tài sản số: 338/14/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Mua và Bán ngày 22/5/2014 và ngày 26/5/2014, đến hết hạn tham gia đăng ký đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 01/8/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà và Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ký hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ năm, giá khởi điểm 2.237.000.000 đồng. Ngày 01/8/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà thông báo bán đấu giá tài sản số: 620/14/TB-BĐG và đăng thông báo trên báo Mua và Bán ngày 05/8/2014 và ngày 09/8/2014, đến hết hạn tham gia đăng ký đấu giá có hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 12/9/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà tổ chức bán đấu giá thành công tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.240.000.000 đồng và người mua là Ông Trần Hữu Kh đã nộp đủ số tiền mua.

Quá trình thực hiện tổ chức bán đấu giá, Công ty cổ phần Đấu giá Nhà thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản theo khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự. Công ty cổ phần Đấu giá Nhà không nhận được thông báo nào về việc Bà Ch nộp đủ tiền thi hành án để chuộc lại tài sản căn nhà trên và quá trình giải quyết vụ án Bà Ch thỏa thuận chuộc lại tài sản nhưng không hợp tác chặt chẽ, cố tình hoãn việc thi hành án nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Hữu Kh có người đại diện theo ủy quyền Bà Lâm Thị Thu Ph trình bày:

Ông Kh là người mua trúng đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.240.000.000 đồng, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đúng quy định của pháp luật và Ông Kh đã thanh toán đủ số tiền mua. Quá trình giải quyết vụ án, Bà Ch đề nghị Ông Kh bán lại tài sản trúng đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.600.000.000 đồng nhưng Bà Ch không có thiện chí nhiều lần hứa hẹn không thực hiện. Nay Ông Kh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Ch để ông được nhận tài sản mua trúng đấu giá theo quy định.

2/ Chi cục Thi hành án dân sự Quận A:

Tại văn bản số 990/THA ngày 27/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Quận A xin được vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày trong văn bản số 1321/THA ngày 15/6/2017 như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã tổ chức thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2012/QĐST-DS ngày 13/01/2012 của Tòa án

nhân dân Quận 6. Ngày 04/4/2012 Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ra Quyết định thi hành án số 123/QĐ-CCTHA, với nội dung Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ, Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng Bá số tiền 2.000.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục nhưng Bà Chkhông tự nguyện thi hành, kết quả xác minh căn nhà F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ, Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ. Qua bốn lần định giá tài sản căn nhà trên, Bà Chđã ba lần yêu cầu định giá lại, hai lần giảm giá. Qua năm lần tổ chức bán đấu giá Bà Chnhận đầy đủ các thông báo theo quy định, không thắc mắc, khiếu nại gì và xin được chuộc lại nhà nhưng không nộp tiền chuộc tài sản theo quy định.

Ngày 12/9/2014, Công ty cổ phần Đấu giá Ntiên hành bán đấu giá thành công quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, người trả giá cao nhất Ông Trần Hữu Kh với giá 2.240.000.000 đồng và Ông Khđã nộp đủ tiền. Trong khi bà Chi, ông Đông, bà Diệp bán căn nhà trên cho ông Bá và hội đồng kê biên ước tính giá trị căn nhà là 2.000.000.000 đồng. Bà Chkhông đồng ý kết quả bán đấu giá nên đã khiếu nại đến Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/01/2015, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số: 1423/CTHA-QĐGQKN giải quyết khiếu nại không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Chi.

Ngày 18/3/2015, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A ra thông báo số: 1287A/TB-THA yêu cầu bà Chi, ông Đông, bà Diệp giao tài sản cho người mua trúng đấu giá vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 31/3/2015 nhưng bà Chi, ông Đông, bà Diệp không thực hiện giao nhà.

Do không chấp nhận quyết định giải quyết khiếu nại số: 1423/CTHA-QĐGQKN ngày 20/01/2015 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh Bà Chtiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Tổng cục Thi hành án dân sự và tại quyết định giải quyết khiếu nại số: 487/QĐ-TCTTHADS ngày 29/6/2015 Tổng cục Thi hành án dân sự không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Chi. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chi, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A nhận thấy Bà Chcó tình tìm mọi cách để trốn tránh việc thi hành án, việc tổ chức thi hành án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, Bà Chđã khiếu nại nhiều lần. Để tránh kéo dài việc thi hành án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, người mua trúng đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chi.

3/ Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ trình bày: Bà Diệp thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Bà Chvà không có ý kiến nào khác.

4/Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ có đơn đề nghị xin được xét xử vắng mặt nhưng có bản tự khai thống nhất trình bày:

Kết quả bán đấu giá tài sản ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần Đấu giá Nthực hiện đã vi phạm nghiêm trọng về trình tự, thủ tục trong việc tổ chức bán đấu giá được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định 17 ngày 04/3/2010 của Chính phủ về

việc bán đấu giá tài sản. Căn nhà F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Chi, ông Đông, bà Diệp nhưng khi Công ty cổ phần Đấu giá Tổ chức bán đấu giá không thông báo cho ông Đông, bà Diệp biết nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Chhủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Chgiữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng có ý kiến xác nhận, Bà Chchỉ khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần Đấu giá Nđược thực hiện không đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 4 Điều 30 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; không yêu cầu được nhận lại tài sản bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Chthừa nhận chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này. Bà Chđề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang.

Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang, Ông Trần Hữu Kh và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ thông nhất ý kiến đã trình bày, không có ý kiến nào khác.

Tại bản án sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Căn cứ khoản 13 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Kim Ch đòi hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 của Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang, bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 0604/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 09/7/2007 cho Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ.

2. Về án phí: Bà Đỗ Thị Kim Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) Bà Đỗ Thị Kim Ch đã nộp theo biên lai số AB/2012/06987 ngày 10/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Bà Đỗ Thị Kim Ch còn phải nộp số tiền 100.000đ (một trăm nghìn đồng). Công ty cổ phần Đấu giá Nkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 20/9/2019 bà Đỗ Thị Kim Chi có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ngày 20/9/2019 bà Nguyễn Đông Ngọc Diệp có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ngày 04/10/2019 ông Nguyễn Phúc Đông có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ngày 04/10/2019 Ông Nguyễn Văn Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Chi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, theo hướng sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ y án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Hữu Kh có Bà Lâm Thị Thu Ph làm đại diện đồng quan điểm với bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, xét thấy Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định số 807/2019/QĐ-CCTLCC yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh-Chi nhánh Quận 6 xác minh về nguồn gốc nhà đất số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại công văn số 173/VPĐKĐ-CNQ6 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho Tòa án nhân dân Quận 1 bằng đường bưu điện là ngày 06/5/2019. Nội dung “nhà, đất số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 48 do Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ đứng tên sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở. Nhà, đất trên thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam-CN Chợ Lớn. Xác nhận đăng ký thế chấp tại Văn Phòng Đăng ký

quyền sử dụng đất Quận 6 ngày 02/01/2008”. Công văn kèm theo có hợp đồng thế chấp số 1402/HĐTC/TCB ngày 27/12/2007 (có công chứng), đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/12/2007 của Bà Đỗ Thị Kim Chi, Ông Nguyễn Phúc Đ.

Như vậy, tài sản thi hành án và bán đấu giá là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam-Chi nhánh Chợ Lớn. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ và đưa Ngân hàng không đưa vào tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và làm rõ trách nhiệm về việc đương sự có đăng ký thế chấp nhưng Văn phòng đăng ký đất đai không cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng nhà là vi phạm khoản 6 Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, kể từ ngày 06/5/2019 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được công văn 173/VPĐKĐ-CNQ6 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thông báo cho các đương sự. Ngày 17/7/2019 Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ nhưng không thấy thể hiện có tài liệu chứng cứ này. Việc không thông báo chứng cứ trên là vi phạm vào Điều 109, khoản 1 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có xuất trình chứng cứ mới là thông báo trả nợ của bà Chi, ông Đông nhưng phía bà Chi, ông Đông không biết giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của mình hiện ở đâu, ai là người lấy ra khỏi ngân hàng?... Trong khi đó, tại Điều 7 Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 11/13/ HĐ ngày 03/6/2013 có ghi rõ nghĩa vụ của bên A là phải cung cấp cho bên B bản chính giấy tờ có liên quan đến quyền sở hữu. Cơ quan Thi hành án vắng mặt không trình bày về vấn đề này... nên không có cơ sở xác định việc bán đấu giá nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã đảm bảo cơ sở pháp lý hay chưa.

Từ những cơ sở trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ và chứng minh mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung và khắc phục được nên hủy 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

-Đơn kháng cáo của những người gồm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Chi, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

-Các đương sự có mặt, đương sự vắng mặt có đơn xin vắng, căn cứ Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1].Nguyên đơn bà Chi kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chi. Bà Chi cho rằng do Công ty cổ phần Đấu giá Nợ được thực hiện không đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 4 Điều 30 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản nên yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 12/9/2014.

[2.2].Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ kháng cáo nhưng có đơn xin vắng mặt, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm vì Công ty cổ phần Đấu giá Nợ được thực hiện không đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 4 Điều 30 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản nên yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 12/9/2014. Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3].Bị đơn Công ty cổ phần Đấu giá Nợ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Hữu Kh không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.4].Xét yêu cầu kháng cáo:

-Nguyên đơn bà Chi, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đông, bà Diệp, ông Phương kháng cáo yêu cầu xem xét lại quy trình bán đấu giá và hủy kết quả bán đấu giá ngày 12/9/2014 đối với căn nhà đất tọa lạc tại địa chỉ F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 0604/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 09/7/2007 cho Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ.

-Căn cứ vào hồ sơ, tại văn bản số 173/VPĐKĐ-CNQ6 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh (BL 714) gửi Tòa án nhân dân Quận 1, thể hiện hiện trạng tài sản đấu giá là: “Nhà, đất số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 48(BĐĐC-2001/P13) do Bà Đỗ Thị Kim Ch, Ông Nguyễn Phúc Đ và Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ đứng tên chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số: 0604/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 09/7/2007; Nhà, đất trên thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam-CN Chợ Lớn. Xác nhận đăng ký thế chấp tại Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 ngày 02/01/2008”. Ngoài ra, Chi nhánh Văn Phòng đăng ký Đất đai còn gửi kèm các tài liệu gồm: Hợp đồng thế chấp số 1402/HĐTC/TCB ngày 27/12/2007 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam-CN Chợ Lớn với Bà Đỗ Thị Kim Ch và Ông Nguyễn Phúc Đ (BL 711); Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/12/2007 của Bà Đỗ Thị Kim Ch và Ông Nguyễn Phúc Đ (BL 712); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 0604/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 09/7/2007 (BL số 716-bản photo có sao y bản chính).

-Đối với những tài liệu, chứng cứ này, tại phiên tòa phúc thẩm:

+Bà Chthừa nhận bà và ông Đông đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam-Chi nhánh Chợ Lớn để đảm bảo số tiền vay như hợp đồng thế chấp thể hiện, bà và ông Đông có làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai Quận 6 khi vay tiền như xác nhận trên là đúng và đến tại thời điểm này bà và ông Đông chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định. Hiện nay bà không xác định được số tiền còn nợ Ngân hàng, ai là người đến Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu của bà ra, cũng như không biết bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà đang ở đâu.

+Bị đơn Công ty cổ phần Đấu giá Nthừa nhận không biết tài sản bán đấu giá là căn nhà số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh khi đem đi bán đấu giá đã bị thế chấp tại Ngân hàng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn không được biết, cũng như không được công khai các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Nay công ty đấu giá không có ý kiến về vấn đề này, đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà của bà Chi thì công ty không biết, không có giữ và hiện không biết đang ở đâu, đây là vấn đề của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Toàn bộ hồ sơ pháp lý về căn nhà thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 phải đảm bảo khi đem đi bán đấu giá.

+Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Khánh có bà Lâm Thị Thu Phong đại diện xác định không biết tài sản này bị thế chấp tại Ngân hàng, về thủ tục pháp lý đối với tài sản đấu giá là công ty đấu giá phải đảm bảo. Yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá.

+Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự Quận A vắng mặt tại cả hai phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, tại văn bản số 1321/THA ngày 15/6/2017 chỉ trình bày về quá trình thi hành án, việc kê biên và bán đấu giá thành công tài sản là căn nhà số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, chưa thể hiện nội dung về việc thế chấp cũng như các giấy tờ pháp lý đối với căn nhà nêu trên.

-Tại phiên tòa ngày 20/8/2020 bị đơn Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang có cung cấp thông báo, theo thông báo này thể hiện về việc trả nợ của bà Chi cho Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam-Chi nhánh Chợ Lớn.

-Cũng theo lời khai của bị đơn, những chứng cứ này là do ông Nguyễn Hoàng Bá là người cung cấp cho bị đơn, không phải là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

-Ngoài những tài liệu, chứng cứ đã xuất trình nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cung cấp chứng cứ gì thêm, yêu cầu Tòa án xét xử theo qui định pháp luật.

-Xét thấy:

Căn cứ theo hợp đồng số 11/13/HĐ ngày 03/6/2013 tại Điều 7 quy định nghĩa vụ của bên A có ghi rõ, Bên A (là Chi cục Thi hành án Quận 6) cung cấp cho bên B (là Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang) bản chính giấy tờ có liên quan đến quyền sở hữu cho bên B, nhưng đến nay bị đơn xác định không biết về bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Bà Chở đâu, trong hồ sơ đấu giá chỉ là bản photo. Do đó, căn cứ vào lời khai này thì không thể bán đấu giá tài sản mà không xác định rõ các giấy tờ pháp lý của tài sản bán đấu giá. Chi cục Thi hành án dân sự

Quận 6 không đến Tòa, không có văn bản trình bày về vấn đề này, Tòa án cấp cũng chưa làm rõ.

Do chưa làm rõ được những vấn đề trên nên chưa xác định được việc bán đấu giá căn nhà số F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã đảm bảo cơ sở pháp lý hay chưa.

Ngoài ra, tại hợp đồng số 11/13/HĐ ngày 03/6/2013 “Hợp đồng bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự” thì tại Điều 1, khoản 2 về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản còn thể hiện: Quyết định kê biên tài sản số 64/THA ngày 25/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Biên bản kê biên tài sản thực hiện là ngày 23/3/2011, điều này là chưa phù hợp về mặt thời gian và chưa được làm rõ.

Cả phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự Quận A vắng mặt, tại văn bản số 1321/THA ngày 15/6/2017 Chi cục Thi hành án dân sự Quận A có trình bày về quá trình thi hành án, việc kê biên và bán đấu giá thành công tài sản là F28 cư xá Phú L B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng chưa thể hiện rõ nội dung về những vấn đề trong hợp đồng như đã nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có xuất trình chứng cứ mới đối chiếu với lời trình bày của các bên, cấp phúc thẩm không thể thực hiện để làm rõ và khắc phục được, nên để đảm bảo quyền và lợi ích toàn diện của tất cả các đương sự, do đó cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đỗ Thị Kim Ch, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

-Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đỗ Thị Kim Ch, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Đông Ngọc Đ, Ông Nguyễn Văn Ph và Ông Nguyễn Phúc Đ.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 568/2019/TLPT-DS ngày 5 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự:

-Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Bà Đỗ Thị Kim Ch đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005120 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Đông Ngọc Điệp đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005121 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Ông Nguyễn Văn Ph đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005158 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Ông Nguyễn Phúc Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005159 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Tòa án nhân dân Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

