

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Số: 11 /QĐ-CTHADS

Bình Thuận, ngày 29 tháng 01 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giải quyết khiếu nại của ông Đặng Tỷ, sinh năm 1961; địa chỉ: số 282 Đường 766, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận**

**CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH BÌNH THUẬN**

Căn cứ khoản 2 Điều 142, Điều 152, Điều 153 Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 ngày 14 tháng 11 năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Điều 7, Điều 13 Thông tư số 13/2021/TT-BTP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định quy trình xử lý, giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự;

Xét đơn khiếu nại về thi hành án dân sự của ông Đặng Tỷ, sinh năm 1961; địa chỉ: số 282 Đường 766, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Sau khi nghiên cứu báo cáo giải trình của Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện Đức Linh, hồ sơ thi hành án, hồ sơ giải quyết khiếu nại và các tài liệu có liên quan, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bình Thuận nhận thấy:

**1. Nội dung vụ việc**

Căn cứ Bản án số 45/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh và đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn Lực, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Thu Hà, sinh năm 1987; địa chỉ: 8 - đường số 17, thôn 2, xã Vũ Hoà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1588/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2023 cho thi hành khoản: "Ông Đặng Tỷ phải trả cho ông Nguyễn Văn Lực và bà Nguyễn Thị Thu Hà số tiền 1.930.992.000 đồng (một tỷ, chín trăm ba mươi triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn đồng). Trong đó, tiền nợ gốc là 1.680.000.000 đồng và tiền lãi là 250.992.000 đồng. Kể từ ngày 27/6/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyết định thi hành án nêu trên được phân công cho Chấp hành viên Hoàng Thị Thủy Dung tổ chức thi hành. Sau khi được phân công, Chấp hành viên đã tiến



hành các trình tự, thủ tục tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật về THADS. Hết thời gian tự nguyện thi hành án nhưng ông Đặng Tỷ vẫn không nộp tiền thi hành án theo cam kết. Căn cứ kết quả xác minh điều kiện thi hành án và ý kiến thống nhất của các đương sự, ngày 04/10/2023 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc kê biên quyền sử dụng đất số 01/QĐ-CCTHADS để kê biên, xử lý tài sản của ông Đặng Tỷ là: Quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 04, diện tích 451,4m<sup>2</sup> (trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 301,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 568184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 cho ông Đặng Tỷ.

Tại buổi kê biên ngày 12/10/2023, Chấp hành viên đã tiến hành cho các bên đương sự thỏa thuận giá tài sản nhưng các bên không thỏa thuận được. Sau đó, các bên đã thống nhất thỏa thuận đề nghị Chi cục THADS huyện Đức Linh ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt, địa chỉ: 39 – đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để định giá tài sản kê biên và ký hợp đồng với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Thuận để bán đấu giá tài sản kê biên. Việc thỏa thuận được lập thành biên bản biên bản, có chữ ký của đương sự và xác nhận của chính quyền địa phương.

Theo thỏa thuận nêu trên của đương sự, Chấp hành viên đã ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt - Chi nhánh Bình Thuận để thẩm định giá tài sản kê biên. Tại chứng thư số 023125/CT-TĐG.MDC ngày 20/10/2023, tài sản kê biên được thẩm định với giá: 2.651.160.000 đồng. Ngày 23/10/2023, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 940/TB-THADS thông báo về kết quả thẩm định giá cho các đương sự. Sau khi nhận được thông báo trên, ngày 24/10/2023 ông Đặng Tỷ có đơn đề nghị định giá lại tài sản kê biên. Chấp hành viên đã lập biên bản giải quyết, đề nghị ông Đặng Tỷ phải nộp ngay tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá lại tài sản theo quy định. Ngày 26/10/2023, Chấp hành viên tiếp tục ban hành Thông báo số 965/TB-THADS về việc nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá lại tài sản thi hành án cho ông Đặng Tỷ. Tuy nhiên, hết thời hạn được thông báo, ông Đặng Tỷ vẫn không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá lại tài sản thi hành án theo quy định. Do đó, Chấp hành viên đã tiếp tục tiến hành các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

## **2. Khiếu nại**

Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 06/11/2023 ông Đặng Tỷ có đơn khiếu nại Chấp hành viên Hoàng Thị Thùy Dung ký hợp đồng thẩm định giá với tổ chức thẩm định giá là Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt, địa chỉ: 39 – đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là vi phạm khoản 2 Điều 98 Luật THADS, dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản không đúng với giá thị trường. Ông Đặng Tỷ đề nghị thực hiện lại việc định giá tài sản kê biên theo điểm a, khoản 1, Điều 99 Luật THADS.

Giải quyết khiếu nại, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2023 có nội dung không chấp nhận khiếu nại của ông Đặng Tỷ.

Không đồng ý, ông Đặng Tỷ có đơn khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh. Căn cứ khoản 2 Điều 142 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014, 2022), khiếu nại trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bình Thuận.

### 3. Nhận xét, đánh giá

Hồ sơ thị hành án thể hiện, ngay sau khi thực hiện kê biên tài sản của ông Đặng Tỷ vào ngày 12/10/2023, Chấp hành viên đã tiến hành cho các bên đương sự thỏa thuận về giá tài sản kê biên, thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá theo quy định. Tại biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá lập ngày 12/10/2023, các bên đương sự gồm ông Nguyễn Văn Lực, bà Nguyễn Thị Hà và ông Đặng Tỷ đã thống nhất thỏa thuận đề nghị Chi cục THADS huyện Đức Linh ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt; địa chỉ: 39 – đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để định giá tài sản kê biên. Việc thỏa thuận này của các bên đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ nội dung thỏa thuận nêu trên, ngày 16/10/2023 Chấp hành viên đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản số 02380/HĐ-TĐG.MDC với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt; địa chỉ: 39 – đường 29, ấp Quảng Lộc, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Bình Thuận để làm cơ sở tư vấn trong việc xác định giá trị tài sản kê biên để thi hành án.

Theo quy định tại Điều 98 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022):

*“1. Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thỏa thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thỏa thuận đó. Giá tài sản do đương sự thỏa thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó.*

*2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản kê biên trong các trường hợp sau đây:*

*a) Đương sự không thỏa thuận được về giá và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá;*

*b) Tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ;*

*c) Thi hành phân bản án, quyết định quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật này.”*

Như vậy, việc Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định giá tài sản với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt để thẩm định giá tài sản kê biên của ông Đặng Tỷ theo ý chí thống nhất thoả thuận của các bên đương sự trong trường hợp này là đúng với quy định khoản 1 Điều 98 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022), không thuộc phạm vi điều chỉnh của khoản 2 Điều 98 Luật THADS năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022). Do đó, cũng không thuộc trường hợp phải định giá lại tài sản kê biên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 99 Luật THADS: “Chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 98 của Luật này dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản”.

Việc ông Đặng Tỷ khiếu nại cho rằng Chấp hành viên Hoàng Thị Thùy Dung ký hợp đồng thẩm định giá với tổ chức thẩm định giá là Công ty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động sản Mạnh Đạt là vi phạm khoản 2 Điều 98 Luật THADS, dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản không đúng với giá thị trường. Vì vậy phải định giá lại tài sản kê biên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 99 Luật THADS là không có cơ sở. Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2023 không chấp nhận khiếu nại của ông Đặng Tỷ là có căn cứ.

*Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bình Thuận.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không chấp nhận khiếu nại của ông Đặng Tỷ đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh.

Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-CCTHADS ngày 28/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh.

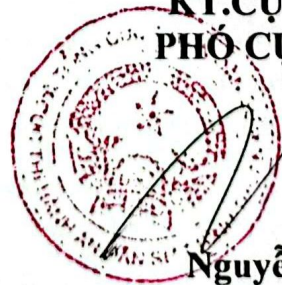
**Điều 2.** Chánh Văn phòng; Trưởng phòng Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo; Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Linh; người khiếu nại và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 3** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Tổng Cục THADS (b/c);
- Cục trưởng Cục THADS (b/c);
- Viện KSND tỉnh Bình Thuận;
- Phòng NV&TCTHA;
- Công thông tin điện tử TCTHADS;
- Lưu: VT, HSGQKN.

**KT.CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Bình**