

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 1024/KL-CTHADS

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

Đồng Nai, ngày 07 tháng 6 năm 2022

KẾT LUẬN NỘI DUNG TỐ CÁO

Đối với ông Lê Văn Hiếu, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, nguyên Chấp hành viên, nguyên Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa

Ngày 23/5/2022, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 257/QĐ-CTHADS thụ lý tố cáo đối với ông Lê Văn Hiếu, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Thống Nhất, nguyên Chấp hành viên, nguyên Phó Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Biên Hòa.

Căn cứ nội dung tố cáo, văn bản giải trình của người bị tố cáo, kết quả xác minh tố cáo, các tài liệu, bằng chứng có liên quan và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Đồng Nai kết luận nội dung tố cáo như sau:

I. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG TỐ CÁO:

1. Nội dung tố cáo:

Trong đơn tố cáo đề ngày 07/3/2022, công dân tố cáo: trong quá trình tổ chức thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05, 06/2008/QĐST-DS ngày 03/01/2008 của TAND thành phố Biên Hòa, các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 181, 182/QĐ-THA ngày 28/01/2008 của Trưởng THADS (nay là Chi cục trưởng Chi cục THADS) thành phố Biên Hòa, ông Lê Văn Hiếu có những hành vi vi phạm pháp luật như sau:

- Hợp đồng với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam vừa định giá, vừa bán đấu giá tài sản là nhà, đất số E524, Tổ 23, Khu phố 5, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Công ty này do vợ, chồng ông Phạm Vũ Trường Duy và bà Nguyễn Ngọc Oanh thay đổi làm Giám đốc là có dấu hiệu cấu kết, không khách quan trong việc định giá và bán đấu giá tài sản.

- Thừa đất bán đấu giá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xác định là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm giảm giá trị tài sản để thu lợi.

2. Nội dung giải trình của người bị tố cáo:

Tại văn bản ngày 27/5/2022, ông Lê Văn Hiếu giải trình:

- Ông không biết mối quan hệ giữa Công ty và Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam, Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá Miền Nam, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam với nhau. Ông chỉ biết đây là những pháp nhân khác nhau.



- Trước khi kê biên nhà, đất số E524, ông đã xác minh tại UBND phường Long Bình và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Biên Hoà (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà). Kết quả xác minh thể hiện thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, toạ lạc số E524, Tờ 23, Khu phố 5, phường Long Bình, thành phố Biên Hoà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Khi hợp đồng định giá, ông xử lý thửa đất này tương tự như trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Suốt quá trình tổ chức thi hành án từ khi kê biên đến khi giao tài sản, ông không được ai cung cấp thông tin gì về việc thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Nội dung những tài liệu, bằng chứng mà Đoàn xác minh tố cáo đã thu thập được để chứng minh tính đúng, sai của hành vi bị tố cáo

Tại buổi làm việc ngày 11/5/2022, người tố cáo cung cấp 02 tài liệu (không có đóng dấu):

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam, mã số doanh nghiệp: 3602952643, đăng ký lần đầu ngày 24/10/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/10/2015;

- Công bố thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam.

Ngoài ra, trong tài liệu kèm theo đơn tố cáo, người tố cáo có gửi bản phô-tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 660253 do UBND thành phố Biên Hoà cấp ngày 28/11/2013 cho ông Tống Nguyên Dũng, bà Hoàng Thị Nông đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: phường Long Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Tại buổi làm việc với ông Lê Văn Hiếu ngày 25/5/2022, Đoàn xác minh đã yêu cầu ông Lê Văn Hiếu giải trình bằng văn bản về những nội dung bị tố cáo và cung cấp thông tin, tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung bị tố cáo. Ngày 27/5/2022, ông Lê Văn Hiếu có văn bản giải trình nhưng không có cung cấp thông tin, tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung bị tố cáo.

Theo yêu cầu của Đoàn xác minh, Chi cục THADS thành phố Biên Hoà đã có báo cáo giải trình và cung cấp hồ sơ thi hành án theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05, 06/2008/QĐST-DS ngày 03/01/2008 của TAND thành phố Biên Hoà, các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 181, 182/QĐ-THA ngày 28/01/2008 của Trưởng THADS thành phố Biên Hoà.

4. Nhận xét, đánh giá về nội dung tố cáo

4.1. Về nội dung tố cáo: ông Lê Văn Hiếu hợp đồng với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam vừa định giá, vừa bán đấu giá tài sản là nhà, đất số E524 và Công ty này do vợ chồng ông Phạm Vũ Trường Duy và bà Nguyễn Ngọc Oanh thay đổi làm Giám đốc là có dấu hiệu cấu kết, không khách quan trong việc định giá và bán đấu giá tài sản

4.1.1. Ngày 06/6/2012, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ số 035A/HDDV-PN với Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam để thẩm định giá nhà, đất số E524. Ngày 18/6/2022, Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam tại tỉnh Đồng Nai bàn giao Chứng thư định giá số Vc

12/06/060/TS ngày 14/6/2012 cho Chi cục THADS thành phố Biên Hoà. Chứng thư này do Định giá viên Nguyễn Xuân Phương và Phó Giám đốc Chi nhánh Nguyễn Ngọc Oanh ký. Tại thời điểm ký hợp đồng định giá và phát hành Chứng thư định giá, Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam có mã số là 0311260025, do Nguyễn Xuân Phương là người đại diện theo pháp luật; Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam có mã số là 0311260025-002, do Nguyễn Xuân Phương là người đứng đầu.

4.1.2. Ngày 18/10/2012, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 010/HĐĐG-THA với Chi nhánh Đồng Nai của Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá Miền Nam, do Phó Giám đốc Chi nhánh Lê Duy Bảo đại diện. Việc bán đấu giá dự kiến vào ngày 25/11/2012 nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá. Tại thời điểm ký hợp đồng bán đấu giá, Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá Miền Nam có mã số là 1101540412, do Trần Duy Tân là người đại diện theo pháp luật; Chi nhánh Đồng Nai của Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá Miền Nam có mã số là 1101540412-002, do Trần Duy Tân là người đứng đầu.

Ngày 18/3/2013, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 027/HĐĐG-THA với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam, do Tổng Giám đốc Phạm Vũ Trường Duy đại diện. Việc bán đấu giá dự kiến vào ngày 23/4/2013 nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá. Tại thời điểm ký hợp đồng bán đấu giá, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam có mã số là 36029525643, có 02 thành viên góp vốn là Phạm Vũ Trường Duy và Nguyễn Ngọc Oanh, do Phạm Vũ Trường Duy là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 26/6/2013, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 027.1/HĐĐG-THA với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam, do Tổng Giám đốc Phạm Vũ Trường Duy đại diện. Việc bán đấu giá dự kiến vào ngày 31/7/2013 nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá. Tại thời điểm ký hợp đồng bán đấu giá, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam có mã số là 36029525643, có 02 thành viên góp vốn là Phạm Vũ Trường Duy và Nguyễn Ngọc Oanh, do Phạm Vũ Trường Duy là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 20/8/2013, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 027.2/HĐĐG-THA với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam, do Tổng Giám đốc Phạm Vũ Trường Duy đại diện. Việc bán đấu giá dự kiến vào ngày 27/9/2013 nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá. Tại thời điểm ký hợp đồng bán đấu giá, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam có mã số là 36029525643, có 02 thành viên góp vốn là Phạm Vũ Trường Duy và Nguyễn Ngọc Oanh, do Phạm Vũ Trường Duy là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 01/6/2015, ông Lê Văn Hiếu ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 027.3/HĐĐG-THA với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam, do Tổng Giám đốc Phạm Vũ Trường Duy đại diện. Việc bán đấu giá thành được thực hiện vào ngày 09/7/2015, do Đấu giá viên Châu Minh Tuấn thực hiện. Tại thời điểm ký hợp đồng bán đấu giá và bán đấu giá thành, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam có mã số là 36029525643, có 02 thành viên góp vốn là Phạm Kim Lụa và Khẩu Thị Kim Loan, do Phạm Vũ Trường Duy là người đại diện theo pháp luật.



Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 8 Nghị định số 43/2010/NĐ-CP ngày 15/4/2010 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp (có hiệu lực từ ngày 01/6/2010 đến ngày 01/11/2015), *mỗi doanh nghiệp được cấp một mã số duy nhất gọi là mã số doanh nghiệp. Mã số doanh nghiệp tồn tại trong suốt quá trình hoạt động của doanh nghiệp và không được cấp lại cho tổ chức, cá nhân khác. Khi doanh nghiệp chấm dứt hoạt động thì mã số doanh nghiệp chấm dứt hiệu lực và không được sử dụng lại.* Như vậy, tại thời điểm ông Lê Văn Hiếu ký hợp đồng đấu giá và bán đấu giá thành, Công ty TNHH Dịch vụ Định giá Miền Nam, Công ty TNHH Thương mại và Đấu giá Miền Nam và Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam là 03 doanh nghiệp khác nhau, do những người khác nhau làm đại diện theo pháp luật; Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam chỉ do ông Phạm Vũ Trường Duy là người đại diện theo pháp luật nên nội dung tố cáo ông Lê Văn Hiếu hợp đồng với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam vừa định giá, vừa bán đấu giá tài sản là nhà, đất số E524 và Công ty này do vợ chồng ông Phạm Vũ Trường Duy và bà Nguyễn Ngọc Oanh thay đổi làm Giám đốc là tố cáo sai. Đồng thời, pháp luật về doanh nghiệp và đấu giá tài sản không cấm một doanh nghiệp do vợ, chồng thay nhau làm đại diện theo pháp luật.

4.2. Về nội dung tố cáo: thửa đất bán đấu giá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Văn Hiếu xác định là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm giảm giá trị tài sản để thu lợi.

Trong các ngày: 29/5/2009, 14/5/2010, ông Lê Văn Hiếu xác minh tại UBND phường Long Bình, kết quả xác minh thể hiện: thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, toạ lạc phường Long Bình, thành phố Biên Hoà chưa đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/01/2012, ông Lê Văn Hiếu có văn bản số 376/THA đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Biên Hoà cung cấp hồ sơ địa chính đối với nhà, đất số E524. Hồ sơ thể hiện: thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, toạ lạc phường Long Bình, thành phố Biên Hoà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Ngày 15/3/2012, ông Lê Văn Hiếu ban hành Quyết định số 72/QĐ-CCTHA để kê biên nhà, đất số E524 và tiến hành kê biên vào ngày 23/3/2012. Sau đó, ông Lê Văn Hiếu đã hợp đồng với tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản vào ngày 14/6/2012, bán đấu giá vào các ngày: 25/11/2012, 23/4/2013, 31/7/2013, 27/9/2013, 09/7/2015 (lần đấu giá thành).

Khoản 1 Điều 89 Luật THADS năm 2008 quy định: *“Trước khi kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, Chấp hành viên yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký”*. Như vậy, pháp luật chỉ quy định Chấp hành viên phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin trước khi kê biên tài sản chứ không quy định bắt buộc Chấp hành viên phải tiếp tục xác minh lại trước mỗi lần bán đấu giá tài sản. Thực tế, tổ chức thẩm định giá đã định giá quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, toạ lạc phường Long Bình, thành phố Biên Hoà không thấp hơn giá đất được quy định tại Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND và Quy định về giá các loại đất

trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2012 ban hành kèm theo Quyết định số 72/2011/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm bán đấu giá thành ngày 09/7/2015, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, tọa lạc phường Long Bình, thành phố Biên Hoà đã được UBND thành phố Biên Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 660253 cho ông Tống Nguyên Dũng, bà Hoàng Thị Nông nhưng những người này không thông báo cho Chấp hành viên biết, không yêu cầu định giá lại tài sản nên nội dung thửa đất bán đấu giá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Văn Hiếu xác định chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng một phần nhưng không có lỗi của ông Lê Văn Hiếu và nội dung tố cáo ông Lê Văn Hiếu làm giảm giá trị tài sản để thu lợi là tố cáo sai.

II. KẾT LUẬN

1. Nội dung tố cáo: ông Lê Văn Hiếu hợp đồng với Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Định giá Miền Nam vừa định giá, vừa bán đấu giá tài sản là nhà, đất số E524, Tờ 23, Khu phố 5, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Công ty này do vợ, chồng ông Phạm Vũ Trường Duy và bà Nguyễn Ngọc Oanh thay đổi làm Giám đốc là có dấu hiệu cấu kết, không khách quan trong việc định giá và bán đấu giá tài sản là tố cáo sai.

2. Nội dung tố cáo: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69, tọa lạc phường Long Bình, thành phố Biên Hoà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Văn Hiếu xác định chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm giảm giá trị tài sản để thu lợi là tố cáo sai./.

Nơi nhận:

- Tổng cục THADS;
- Cục trưởng;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS thành phố Biên Hoà;
- Chi cục THADS huyện Thống Nhất;
- Người bị tố cáo;
- Trang TTĐT Cục THADS tỉnh;
- Niêm yết tại Cục;
- Lưu: VT, HSGQTC (Linh-08b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Hoàng Trung



