

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH LÂM ĐỒNG

Lâm Đồng, ngày 19 tháng 8 năm 2020

Số: 09/QĐ- CTHADS

QUYẾT ĐỊNH
Giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Xí

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 142, Điều 153 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BTP ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định quy trình giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, đề nghị, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 80/2009/KDTM-PT ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Tòa án nhân dân tối cao Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 48/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 12 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Thông báo về việc thụ lý đơn khiếu nại thi hành án số 09/TB-CTHADS ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;

Xét Đơn khiếu nại về thi hành án của bà: Lê Thị Xí, địa chỉ: số nhà 19 đường Phan Đình Phùng, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Nội dung khiếu nại: Khiếu nại Chấp hành viên Nguyễn Sỹ Cần – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc giảm giá tài sản lần thứ 6 với giá trị tài sản còn lại 3.133.886.770 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật.

Qua xem xét hồ sơ thi hành án, báo cáo giải trình của Chấp hành viên và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh nhận thấy:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đang tổ chức thi hành Bản án số 02/2009/KDTM-ST ngày 17/02/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Bản án số 80/2009/KDTM-PT ngày 03/7/2009 của Tòa án nhân dân tối cao Tòa



phúc thẩm tại thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định thi hành án số 48/QĐ-CCTHA ngày 05/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, các khoản phải thi hành gồm “*Buộc ông Nguyễn Thanh Sơn – Chủ doanh nghiệp tư nhân Thanh Sang, địa chỉ: 19 Phan Đình Phùng, phường 1, thành phố Đà Lạt có trách nhiệm thanh toán cho Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Đà Lạt số tiền 2.257.111.403đ và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật*”.

Tài sản để đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 19 Phan Đình Phùng, Phường 1, thành phố Đà Lạt theo Giấy chứng nhận số 4201010219 do UBND tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông, bà Nguyễn Thanh Sơn – Lê Thị Xí ngày 18/9/1998;
- Quyền sử dụng đất trồng cây công nghiệp tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận số AA173183 do UBND huyện Lâm Hà cấp cho hộ ông, bà Nguyễn Thanh Sơn – Lê Thị Xí ngày 03/9/2004.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, ngày 26/11/2013, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã tiến hành kê biên tài sản là 43.826m² quyền sử dụng đất thuộc thửa 53; 55; 57, tờ bản đồ số 54 tại thôn Sinh Công, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 03/QĐ-CCTHA ngày 04/11/2013 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Thanh Sơn.

Ngày 26/4/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã thực hiện ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất đã kê biên nêu trên với giá thẩm định 5.282.618.000 đồng. Sau khi có kết quả thẩm định, các bên đương sự đề nghị Chi cục Thi hành án đưa ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật với giá khởi điểm là 5.282.618.000 đồng.

Tài sản trên đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ký hợp đồng bán đấu giá công khai 06 lần, tuy nhiên vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 09/6/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã có Thông báo số 432/TB-CCTHADS về việc bán đấu giá tài sản để thi hành án (lần 6), trong đó có nội dung “...Trước khi mở cuộc đấu giá 01 (một) ngày làm việc, ông Nguyễn Thanh Sơn – Chủ DNTN Thanh Sang có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá cùng các phí tổn thực tế, hợp lý cho

người đăng ký mua tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014". Tuy nhiên, hết thời hạn ông Nguyễn Thanh Sơn không nhận lại tài sản theo thông báo của Chấp hành viên.

Để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Thanh Sơn – Chủ DNTN Thanh Sang, ngày 22/7/2020, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản (lần 6), với mức giảm là 8% (tám phần trăm), giá trị tài sản còn lại sau khi giảm giá lần thứ 6 là 3.133.886.770 đồng và tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản lần thứ 7 để bảo đảm thi hành án.

Không đồng ý với Quyết định giảm giá lần thứ 6 của Chấp hành viên, ngày 29/7/2020 bà Lê Thị Xí – Người được ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Sơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khiếu nại đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh đối với Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2020 về việc giảm giá tài sản (lần 6) của Chấp hành viên Nguyễn Sỹ Cần và đề nghị thẩm định giá tài sản.

Trong đơn khiếu nại, bà Xí cho rằng: Việc Chấp hành viên ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2020 về việc giảm giá tài sản (lần 6) là không phù hợp với quy định của pháp luật, vì lý do tài sản đưa ra bán đấu giá không có người mua, chứ không thuộc trường hợp đấu giá không thành; Hơn nữa, theo Chứng thư thẩm định giá thì, giá trị của Chứng thư chỉ có hiệu lực trong vòng 06 tháng, đến nay đã hơn 01 năm kể từ ngày ban hành Chứng thư thẩm định như vậy chứng thư đã hết hiệu lực và tài sản kê biên cần phải được thẩm định giá lại.

Qua nghiên cứu hồ sơ thi hành án, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan đối với nội dung bà Xí khiếu nại và yêu cầu, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng nhận thấy:

Tài sản kê biên của ông Nguyễn Thanh Sơn- bà Lê Thị Xí là quyền sử dụng đất thuộc thửa 53; 55; 57, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn Sinh Công, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 43.826m² đã đưa ra bán đấu giá công khai 06 lần, nhưng không có người đăng ký mua. Do đó ngày 14/7/2020 Chấp hành viên ban hành thông báo số 543/TB-CCTHADS, thông báo cho các bên đương sự về việc tài sản nêu trên không có người tham gia đấu giá; Đồng thời, thông báo cho bên được thi hành án là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Đà Lạt được quyền nhận tài sản để cản trừ tiền thi hành án theo quy định tại khoản 2, Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa



đổi, bổ sung năm 2014 (sau đây gọi tắt là Luật Thi hành án). Tuy nhiên, bên được thi hành án không nhận tài sản để cản trở nghĩa vụ thi hành án theo Thông báo. Vì vậy, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2020 về việc giảm giá tài sản (lần 6), với mức giảm là 8% theo quy định tại Điều 104 Luật Thi hành án.

Theo quy định tại Điều 104 Luật Thi hành án dân sự hiện hành thì "...Kể từ ngày nhận được thông báo của tổ chức đấu giá về việc tài sản đưa ra bán đấu giá... nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành...". Như vậy, được hiểu tài sản đấu giá không có người mua tức là không có người tham gia đấu giá, trả giá, việc bà Xí lập luận tài sản của bà là do không có người mua chứ không phải bán đấu giá không thành là hoàn toàn không thuyết phục. Theo quy định của pháp luật, việc tài sản kê biên được đưa ra đấu giá công khai hợp pháp mà không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành mà người được thi hành án không nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án thì Chấp hành viên thực hiện giảm giá theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 104 Luật Thi hành án. Việc tài sản của ông Sơn, bà Xí bị giảm giá nhiều lần là do khách quan chứ không phải lỗi chủ quan của Chấp hành viên. Trong trường hợp này, Chấp hành viên đã thực hiện giảm giá theo đúng quy định.

Bên cạnh đó, để lý giải cho việc bà khiếu nại quyết định giảm giá tài sản của Chấp hành viên là đúng, trong đơn khiếu nại bà cho rằng: Chứng thư thẩm định giá chỉ có hiệu lực trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày chứng thư được phát hành. Đến nay, chứng thư thẩm định đã hết hiệu lực nên tài sản kê biên phải được thẩm định lại. Về vấn đề này, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng nhận thấy:

Kết quả thẩm định của Chứng thư thẩm định giá là cơ sở để Chấp hành viên thông báo giá trị tài sản được đấu giá lần đầu. Ngày 10/5/2019, Chứng thư thẩm định giá số 08/19/BĐS/BAVC của Công ty TNHH MTV đấu giá và thẩm định giá Bảo Tín (sau đây gọi tắt là Chứng thư TĐG) được phát hành; Ngày 21/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt nhận được Chứng thư TĐG; Ngày 23/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt lập Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án đối với bà Lê Thị Xí, bà Xí hoàn toàn đồng ý với giá trị tài sản được thẩm định và đề nghị bán đấu giá toàn bộ tài kê biên theo giá đã thẩm định.

Tại điểm 11 trang 1/7 của Chứng thư TĐG quy định về thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá "Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá: 06

tháng kể từ ngày phát hành chứng thư”. Như vậy, được hiểu rằng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày chứng thư được phát hành thì kết quả (trị giá của tài sản thẩm định) phải được đưa vào sử dụng đúng mục đích thẩm định giá, cụ thể trong trường hợp này là kết quả thẩm định giá nhằm mục đích đấu giá tài sản để thi hành án. Ngày 12/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 24/2019/HĐDV-THA với Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, kể từ ngày Chứng thư TĐG được phát hành cho đến lúc kết quả của Chứng thư thẩm định giá được đưa vào sử dụng chưa hết 06 tháng, hoàn toàn phù hợp với quy định về thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được nêu trong Chứng thư thẩm định. Hơn nữa, quá trình thực hiện đấu giá và giảm giá tài sản của ông Sơn, bà Xí được Chấp hành viên thực hiện liên tục, không bị gián đoạn, không tạm dừng, không hoãn thi hành án quá 06 tháng.

Điều 99 Luật Thi hành án dân sự quy định về định giá lại tài sản kê biên, không quy định trường hợp Chứng thư thẩm định giá đã được đưa vào sử dụng mà quá 06 tháng thì phải thẩm định lại; Đồng thời, tại điểm b khoản 1 Điều 99 Luật Thi hành án quy định rõ ông Sơn, bà Xí được quyền yêu cầu định giá và việc định giá lại chỉ được thực hiện 01 (một) lần.

Bên cạnh đó, Chấp hành viên đã thông báo cho ông Nguyễn Thanh Sơn quyền được nhận lại tài sản theo quy định tại khoản 5, Điều 101 Luật Thi hành án để tránh việc tài sản kê biên bị đấu giá, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định việc Chấp hành viên ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2020 về việc giảm giá tài sản (lần 6) là đúng quy định của pháp luật, nên khiếu nại của bà Xí không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của bà Lê Thị Xí, đối với Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2020 về việc giảm giá tài sản (lần 6) của Chấp hành viên, đồng thời là Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt và yêu cầu định giá lại tài sản của bà.

Biện pháp xử lý: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kiểm tra và Giải quyết khiếu nại, tố cáo Cục Thi hành án dân sự tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền lợi liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Bà Lê Thị Xí có quyền khiếu nại tiếp đến Tổng cục trưởng Tổng cục Thi hành án dân sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Tổng Cục THADS (để báo cáo);
- Viện KSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Trang TTĐT Cục THADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSKN, KNTC, NV.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Hữu Tài