

Số: 33 /QĐ-CTHADS

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Vân - địa chỉ: 26 Hà Huy Giáp,
phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

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

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 7, Điều 13 Thông tư số 13/2021/TT-BTP ngày 30/12/2021 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 ghi ngày 22/11/2023 của bà Phan Thị Vân và biên bản tiếp công dân lập ngày 04/12/2023, khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

Sau khi nghiên cứu báo cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, hồ sơ vụ việc kèm theo và các tài liệu có liên quan, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh Thừa Thiên Huế nhận thấy:

1. Nội dung vụ việc

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69/2018/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Huế và yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị Thu Sương (người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam), Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 848/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2019 cho thi hành án đối với Công ty cổ phần Đầu tư Phá Tam Giang phải chịu trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền nợ gốc là 9.305.000.000 đồng, lãi quá hạn 1.981.492.897 đồng. Tổng cộng tiền nợ gốc và tiền lãi quá hạn là 11.286.492.897 đồng (mười một tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng). Kể từ ngày 15/11/2018, Công ty cổ phần Đầu tư Phá Tam Giang còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Phá Tam Giang không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế

chấp bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 172, tờ bản đồ số: 10, tọa lạc tại địa chỉ: 145/6 Điện Biên Phủ, phường Trường An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được Ủy ban nhân dân thành phố Huế cấp cho ông Phan Văn Tăng và Hoàng Thị Hoa vào ngày 02/12/2013; Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc tại thửa đất địa chỉ: Lô 3.23, 3.24, 3.25 Khu quy hoạch Nam Vỹ Dạ 6 (đợt 3), phường Vỹ Dạ, thành phố Huế được Ủy ban nhân dân thành phố Huế cấp cho ông Đinh Như Thắng và bà Phan Thị Vân.

Ngày 01/7/2019, Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế đã ban hành Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS sửa đổi, bổ sung phần “*cho thi hành đối với Công ty cổ phần đầu tư Phát Tam Giang, địa chỉ: 66 Hà Huy Giáp, KQH Nam Vỹ Dạ, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế*”, được đổi thành “*cho thi hành đối với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Phú Lộc Điền, địa chỉ: 26 Hà Huy Giáp, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế*”.

Hết thời gian tự nguyện thi hành án, do Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Lộc Điền không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, Chấp hành viên đã xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc tại thửa đất địa chỉ: Lô 3.23, 3.24, 3.25 Khu quy hoạch Nam Vỹ Dạ 6 (đợt 3), phường Vỹ Dạ, thành phố Huế (26 Hà Huy Giáp, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế) được Ủy ban nhân dân thành phố Huế cấp cho ông Đinh Như Thắng và bà Phan Thị Vân.

Tài sản đã được thẩm định giá và bán đấu giá, tuy nhiên ngày 26/12/2022, tại Văn phòng Công chứng Hồ Phi Hùng các bên có liên quan đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 171 tọa lạc tại thửa đất địa chỉ: Lô 3.23, 3.24, 3.25 Khu quy hoạch Nam Vỹ Dạ 6 (đợt 3), phường Vỹ Dạ, thành phố Huế (26 Hà Huy Giáp, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế). Sau đó tài sản được tiến hành các thủ tục để thẩm định giá và bán đấu giá. Ngày 12/01/2023, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Thu Sương) có ý kiến không tiến hành thỏa thuận về giá, trung tâm thẩm định giá, trung tâm bán đấu giá tài sản đối với ông Đinh Như Thắng, bà Phan Thị Vân và đề nghị Chi cục THADS thành phố Huế chủ động liên hệ với trung tâm thẩm định giá, trung tâm bán đấu giá để xử lý tài sản bảo đảm, thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Sau khi có chứng thư thẩm định giá lại, ngày 20/4/2023, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 493/QĐ-CCTHADS về kết quả thẩm định giá tài sản với giá thẩm định lại là 29.215.544.000 đồng và ngày 02/6/2023 Chấp hành viên đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh chuỗi giá trị để tổ chức bán đấu giá tài sản.

Chi cục THADS thành phố Huế đã nhận được văn bản số 190/CV-DVĐG ngày 13/7/2023 của Công ty đấu giá hợp danh chuỗi giá trị thông báo về việc tài sản không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nên ngày 18/7/2023 Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 967/TB-THADS thông báo cho các bên biết không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá; thông báo này Chấp hành

Thị Vân gửi đơn khiếu nại đến Cục THADS tỉnh. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 142 Luật Thi hành án dân sự, khiếu nại của bà Vân thuộc thẩm quyền của Cục trưởng Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Nhận xét, đánh giá

Qua xem xét hồ sơ thi hành án cho thấy, trong quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã tiến hành các hoạt động tác nghiệp để xử lý tài sản thế chấp bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc tại thửa đất địa chỉ: Lô 3.23, 3.24, 3.25 Khu quy hoạch Nam Vỹ Dạ 6 (đợt 3), phường Vỹ Dạ, thành phố Huế (26 Hà Huy Giáp, phường Vỹ Dạ, thành phố Huế).

Sau khi bán đấu giá lần 1 do không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nên ngày 18/7/2023 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản lần 1, mức giảm giá là 9% mà không thông báo quyền thỏa thuận mức giảm giá cho các bên đương sự và người có tài sản vì người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã có văn bản khẳng định giữa các bên đương sự và các bên có tài sản bị thi hành án không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến việc thi hành án (văn bản ngày 17/7/2023) và thực hiện niêm yết công khai theo quy định để tiếp tục tổ chức đấu giá tài sản theo quy định.

Tiếp đó, sau hai lần giảm giá tài sản nhưng vẫn không có người tham gia đấu giá, trả giá; ngày 20/10/2023, Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 1566A/TB-CCTHADS để cho các bên biết và lập biên bản giải quyết việc thi hành án với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam theo đó, người được thi hành án không đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền thi hành án cũng như tiếp tục khẳng định không thỏa thuận về mức giá cũng như về mức giảm giá tài sản. Do đó, ngày 23/10/2023 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản lần 3 với mức giảm giá 8%, giá khởi điểm bán đấu giá lần 4 là: 22.257.920.628 đồng và giao Quyết định này cho các bên đương sự và bên có tài sản.

Chấp hành viên xác định để đưa ra mức giảm giá của lần 3 là 8%, do đã căn cứ vào quy định tại khoản 2, 3, 5 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014): “...*Mỗi lần giảm giá theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều này không quá 10% giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó*” và ý kiến của người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam: không đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền thi hành án cũng như tiếp tục khẳng định không thỏa thuận về mức giá tài sản. Như vậy, việc Chấp hành viên ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản lần 3 với mức giảm giá 8% là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và khiếu nại của bà Phan Thị Vân đối với Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 23/10/2023 về việc giảm giá tài sản lần 3 của Chấp hành viên - Chi cục THADS thành phố Huế là không có cơ sở để chấp nhận vì khiếu nại không đúng. Việc Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023



viên không nêu quyền cho các bên thỏa thuận về mức giảm giá vì ngày 17/7/2023, phía người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã có văn bản khẳng định giữa các bên đương sự và các bên có tài sản bị thi hành án không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến việc thi hành án. Do vậy, ngày 18/7/2023 Chấp hành viên đã ký Quyết định số 55/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản lần 1 với mức giảm giá là 9%, giá khởi điểm bán đấu giá lần 2 là 26.586.145.040 đồng và thực hiện niêm yết công khai theo quy định để tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2023, Công ty đấu giá hợp danh chuỗi giá trị có văn bản số 262/CV-DVĐG thông báo về việc tài sản không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 71/QĐ-CCTHADS ngày 07/9/2023 về việc giảm giá tài sản lần 2 với mức giảm giá là 9%, giá khởi điểm bán đấu giá lần 3 là 24.193.391.986 đồng và thực hiện niêm yết công khai theo quy định để tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản.

Tiếp theo, ngày 19/10/2023, Công ty đấu giá hợp danh chuỗi giá trị có văn bản số 334/CV-DVĐG thông báo về việc tài sản không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá và ngày 20/10/2023 Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án với người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam không đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền thi hành án, không thỏa thuận về mức giá cũng như về mức giảm giá tài sản nên ngày 23/10/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản lần 3 với mức giảm giá là 8%, giá khởi điểm bán đấu giá lần 4 là 22.257.920.628 đồng và giao Quyết định này cho các bên đương sự để tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản.

2. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Ngày 31/10/2023, bà Phan Thị Vân có đơn khiếu nại Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 23/10/2023 về việc giảm giá tài sản lần 3 của Chấp hành viên - Chi cục THADS thành phố Huế, với lý do bà Vân cho rằng: Mức giảm giá 8% là quá cao, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà, bà đề nghị mức giảm giá là 5%. Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế đã thụ lý đơn và ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 có nội dung: *“Không chấp nhận đơn ghi ngày 31/10/2023 của bà Phan Thị Vân, Địa chỉ: 26 Hà Huy Giáp, phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, khiếu nại đối với Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 23/10/2023 về việc giảm giá tài sản lần 3. Lý do: Mức giảm giá 8% là quá cao, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chúng tôi, do khiếu nại không đúng.*

Giữ nguyên Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 23/10/2023 về việc giảm giá lần 3 với mức giảm giá 8% của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế”.

Không nhất trí với Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế, bà Phan

không chấp nhận khiếu nại của bà Phan Thị Vân là phù hợp.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận khiếu nại của bà Phan Thị Vân đối với khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế, do khiếu nại không đúng.

Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 1734/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế.

Điều 2. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo - Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế; Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố Huế; bà Phan Thị Vân và 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 (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Các Phó CT (để biết);
- VKSND tỉnh T.T.Huế (P8, P.Ktổ);
- Trang TTĐT của Cục THADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSGQKN.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phan Thanh Hải



