

Số: 289/QĐ-CTHADS

Thành phố Huế, ngày 11 tháng 03 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc Hùng và bà Nguyễn Thị Thúy Vân - Cùng cư trú tại: Lô A2, Khu định cư Bàu Vá giai đoạn 3 (đợt 1), phường Thủy Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận Thuận Hóa, thành phố 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 24/01/2025 của ông Trần Ngọc Hùng và bà Nguyễn Thị Thúy Vân, khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2025 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Thuận Hóa, thành phố Huế.

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

1. Nội dung vụ việc

Căn cứ các Bản án số 56/2021/DSST ngày 22/9/2021, số 35/2023/DSST ngày 21/6/2023, Bản án số 74/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế và đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục THADS thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành các Quyết định thi hành án theo yêu cầu, như sau: (1) Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 426/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2021 cho thi hành khoản: buộc bà Nguyễn Thị Thúy Vân và ông Trần Ngọc Hùng phải thanh toán cho bà Hồ Thị Bảy số tiền 1.265.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm thi hành án. Đã thi hành được 121.000.000 đồng, số tiền còn phải thi hành là 1.144.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm thi hành án; (2) Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 204/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2023, buộc bà Nguyễn Thị Thúy Vân phải trả cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Bích Chi số tiền 2.780.000.000 đồng và khoản lãi chậm thi hành án; (3) Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 199/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2023, buộc bà Nguyễn Thị Thúy Vân và ông Trần Ngọc Hùng phải trả cho bà Hoàng Thị Như Ngọc số tiền 3.000.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã thông báo Quyết định thi hành án cho các bên đương sự. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng bà Nguyễn

Thị Thúy Vân và ông Trần Ngọc Hùng không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thi hành án, Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án, xác định hiện trạng tài sản và ban hành Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS ngày 17/5/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số A2, tờ bản đồ số KQH, tọa lạc tại khu định cư Bàu Vá giai đoạn 3 (đợt 1), phường Thủy Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được UBND thành phố Huế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 450754 ngày 01/12/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Thúy Vân và ông Trần Ngọc Hùng (*viết tắt là tài sản A2*)

Ngày 29/11/2022, Chấp hành viên tiến hành kê biên tài sản nhà, đất của bà Vân, ông Hùng và thực hiện trình tự, thủ tục thẩm định giá, đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đang trong giai đoạn đấu giá tài sản thì các bên đương sự thỏa thuận chấm dứt việc xử lý bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số A2 nói trên, cơ quan thi hành án tiến hành giải tỏa kê biên tài sản để ông Hùng, bà Vân làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng; sau khi hoàn tất thủ tục vay thì ông Hùng, bà Vân có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Bảy số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 20/4/2023 (Biên bản thỏa thuận việc thi hành án lập ngày 20/4/2023). Ngày 21/4/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS về việc giải tỏa kê biên tài sản và Thông báo số 490/TB-CCTHADS về việc chấm dứt việc bán đấu giá tài sản.

Do ông Hùng và bà Vân không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà Bảy đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án. Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 51/QĐ-CCTHADS ngày 09/5/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ngày 17/5/2023 đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS để kê biên tài sản A2.

Sau khi có quyết định cưỡng chế, người phải thi hành án (bà Vân và Hùng) đã tự nguyện giao tài sản là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ thửa đất Lô A2 cho cơ quan thi hành án xử lý; các bên đương sự thống nhất giá trị tài sản để đưa ra bán đấu giá là 6.800.000.000 đồng (trong đó giá trị nhà cửa, vật kiến trúc là 1.200.000.000 đồng và giá trị quyền sử dụng đất là 5.600.000.000 đồng) và chọn tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty đấu giá hợp danh số 2 STC.

Tài sản đưa ra bán đấu giá nhiều lần nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nên Chấp hành viên thực hiện theo quy định về giảm giá tài sản, sau 06 lần giảm giá tại lần thông báo đấu giá lần thứ 07 vào ngày 25/10/2024 Công ty Đấu giá Hợp danh số 2 STC đã đấu giá thành tài sản nhà, đất nói trên với giá trả cao nhất là 4.443.000.000 đồng, người mua tài sản trúng đấu giá là ông Nguyễn Đắc Quý và bà Nguyễn Thị Kim Hoa (trú tại 193 Bùi Thị Xuân, phường Phường Đúc, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế). Ngày 19/11/2024, ông Quý và bà Hoa đã chuyển tiền đủ số tiền mua tài sản còn lại là 3.643.000.000 đồng (Biên

lai số 0001289 ngày 19/11/2024). Ngày 31/10/2024, các bên đã tiến hành thủ tục ký Hợp đồng mua bán tài sản tại Văn phòng Công chứng Nam Thanh.

Trên cơ sở Hợp đồng mua bán đã được ký kết, căn cứ Điều 103 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2024 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, đồng thời thông báo hợp lệ cho các bên đương sự và căn cứ khoản 3, Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (được sửa đổi, bổ sung Nghị định 33/2020/NĐ-CP), Chấp hành viên ban hành Thông báo số 2090/TB-CCTHADS ngày 25/11/2024 về việc giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Ngày 25/11/2024, Chấp hành viên đã lập biên bản về việc không thực hiện được Thông báo số 2090/TB-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản, Thông báo số 2091/TB-CCTHADS về kết quả đấu giá tài sản và Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2024 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá cho ông Hùng, bà Vân và thực hiện niêm yết theo quy định tại Điều 42 Luật THADS.

Sau khi nộp đủ tiền mua tài sản, ông Quý và bà Hoa đề nghị Chi cục THADS thành phố Huế tiến hành giao tài sản cho ông bà (biên bản giải quyết việc thi hành án lập ngày 26/11/2024); để tiến hành thủ tục giao tài sản, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 2131/TB-CCTHADS ngày 03/12/2024 cho bà Vân, ông Hùng biết để thực hiện thủ tục giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, thông báo này đã được giao cho bà Vân và ông Hùng. Ngày 17/12/2024, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 2221/TB-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua tài sản trúng đấu giá, ấn định thời gian giao tài sản vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 24/12/2024, thông báo này Chấp hành viên lập biên bản niêm yết tại trụ sở UBND phường Thủy Xuân và tại nhà của ông Hùng, bà Vân - địa chỉ: tổ 2, khu vực 5, phường Thủy Xuân, thành phố Huế do tại thời điểm giao thông báo bà Vân, ông Hùng vắng mặt.

Do không nhất trí nên ông Hùng, bà Vân gửi đơn khiếu nại “*đối với Thông báo số 2221/TB-CCTHADS ngày 17/12/2024 của CHV Đình Xuân Năm - Chi cục THADS thành phố Huế về việc giao tài sản cho người mua tài sản trúng đấu giá*”.

2. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Sau khi Chi cục THADS thành phố Huế (nay là Chi cục THADS Thuận Hóa) nhận được đơn khiếu nại của bà Vân và ông Hùng (ông Hùng không ký tên trong đơn) khiếu nại đối với Thông báo số 2221/TB-CCTHADS ngày 17/12/2024 của Chấp hành viên Đình Xuân Năm - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế về việc giao tài sản cho người mua tài sản trúng đấu giá. Ngày 25/12/2024, Chi cục THADS thành phố Huế đã có buổi tiếp công dân để yêu cầu cung cấp thông tin, tại đây ông Hùng, bà Vân đã gửi lại đơn khiếu nại có đầy đủ chữ ký của ông Hùng, bà Vân và xác định nội dung khiếu nại.

Quá trình giải quyết khiếu nại, Chi cục trưởng Chi cục THADS quận Thuận Hóa, thành phố Huế đã đánh giá, phân tích vụ việc thi hành án và cho rằng các Chấp hành viên và sau này là Chấp hành viên Đình Xuân Năm đã tiến hành các thủ tục về

thi hành án theo đúng quy định, tài sản kê biên sau 6 lần giảm giá đã bán đấu giá thành và thực hiện giao tài sản cho người mua trúng đấu giá khi họ nộp đủ tiền. Chấp hành viên ban hành Thông báo số 2221/TB-CCTHADS ngày 17/12/2024 về việc giao tài sản cho người mua tài sản trúng đấu giá là phù hợp với quy định của Điều 103 Luật THADS và khoản 3, Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (được sửa đổi, bổ sung Nghị định 33/2020/NĐ-CP) nên Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thúy Vân và ông Trần Ngọc Hùng, do khiếu nại không đúng.

Do không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS, bà Vân và ông Hùng gửi đơn khiếu nại đến Cục THADS thành phố Huế. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 142 Luật THADS, khiếu nại của ông Hùng và bà Vân thuộc thẩm quyền của Cục trưởng Cục THADS thành phố Huế.

3. Nhận xét, đánh giá

Qua nghiên cứu hồ sơ thi hành án thể hiện: quá trình tổ chức thi hành án, bà Vân và ông Hùng (người phải thi hành án) không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, xác định hiện trạng tài sản thi hành án (ngày 12/8/2022) và ngày 29/11/2022 đã lập biên bản về việc kê biên xử lý tài sản thi hành án của ông Hùng và bà Vân là tài sản A2 theo Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS ngày 17/5/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản A2.

Sau khi kê biên tài sản, ngày 02/12/2022 Chấp hành viên và Chi nhánh Công ty cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về tài sản - Bất động sản DATC tại thành phố Huế đã ký Hợp đồng thẩm định giá; Kết quả Chứng thư thẩm định giá số 2141/CTTĐG-CNHUE ngày 12/12/2022 nhà đất được thẩm định với giá 7.372.729.000 đồng. Khi có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên đã thông báo cho các bên đương sự theo quy định và Hợp đồng với Công ty đấu giá hợp danh số 2 STC để bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, đang trong thời gian bán tài sản các bên đã có sự thỏa thuận chấm dứt việc xử lý, bán đấu giá đối với tài sản đã kê biên nói trên (Biên bản lập ngày 20/4/2023), trên cơ sở biên bản thỏa thuận, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 490/TB-CCTHADS ngày 21/4/2023 về việc chấm dứt việc bán đấu giá tài sản và thanh lý Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Quyết định giải tỏa kê biên tài sản số 21/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2023, tài sản giải tỏa là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản A2.

Tuy nhiên, do ông Hùng và bà Vân không thực hiện đúng thỏa thuận nên bà Bảy đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án và ngày 17/5/2023, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS để kê biên lại tài sản A2. Sau khi có Quyết định cưỡng chế và Thông báo về việc kê biên, xử lý tài sản thi hành án, người phải thi hành án là bà Vân và ông Hùng đã tự nguyện giao tài sản A2 cho cơ quan thi hành án xử lý; các bên đương sự thống nhất giá trị tài sản để đưa ra bán đấu giá là 6.800.000.000 đồng (trong đó giá trị nhà cửa, vật kiến trúc là 1.200.000.000 đồng và giá trị quyền sử dụng đất là 5.600.000.000 đồng) và chọn tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty đấu giá hợp danh số 2 STC (biên bản lập ngày 17/10/2023). Kết quả tài sản được đấu giá

thành và người mua được tài sản đấu giá là ông Nguyễn Đắc Quý và bà Nguyễn Thị Kim Hoa - trú tại: 193 Bùi Thị Xuân, phường Phường Đúc, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Sau khi người mua tài sản trúng đấu giá nộp đủ tiền, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2024 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá; Thông báo số 2091/TB-CCTHADS ngày 25/11/2024 về kết quả đấu giá tài sản; Thông báo số 2090/TB-CCTHADS ngày 25/11/2024 về việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản để bà Vân, ông Hùng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo này thực hiện bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Các văn bản nêu trên, đều được thông báo hợp lệ cho bà Vân và ông Hùng theo quy định tại Điều 39, 40, 42 Luật THADS.

Hết thời hạn để thực hiện các thủ tục nói trên nhưng bà Vân và ông Hùng không thực hiện bàn giao tài sản nên ngày 17/12/2024 căn cứ Điều 103 Luật Thi hành án dân sự và khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung Nghị định 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ) quy định: *“Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan Thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”* Chấp hành viên tiếp tục ban hành Thông báo giao tài sản cho người mua tài sản trúng đấu giá số 2221/TB-CCTHADS yêu cầu bà Vân và Hùng di dời toàn bộ vật dụng, tài sản cá nhân ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ: khu định cư Bàu Vá giai đoạn 3 (đợt 1), phường Thủy Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận Thuận Hóa, thành phố Huế) trước ngày 24/12/2024, để thực hiện việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá vào lúc 08 giờ 30 ngày 24/12/2024. Ngày 18/12/2024, Chấp hành viên tiến hành giao Thông báo số 2221/TB-CCTHADS cho bà Vân và ông Hùng nhưng tại thời điểm giao thông báo do ông Hùng và bà Vân vắng mặt nên Chấp hành viên đã lập biên bản về việc không thực hiện được thông báo về thi hành án và thực hiện niêm yết theo quy định tại Điều 42 Luật THADS.

Như vậy, có thể khẳng định, trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật và để chuẩn bị cho công tác bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá Chấp hành viên Đinh Xuân Năm đã ban hành Thông báo số 2221/TB-CCTHADS ngày 17/12/2024 là phù hợp. Do vậy, việc Chi cục trưởng Chi cục THADS quận Thuận Hóa ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2025, không chấp nhận khiếu nại của ông Trần Ngọc Hùng và bà Nguyễn Thị Thúy Vân là có căn cứ.

Ngoài ra, trong đơn khiếu nại ông Hùng và bà Vân có trình bày: đã nhiều lần yêu cầu Chấp hành viên Đinh Xuân Năm cung cấp các tài liệu nhưng Chấp hành viên

không cung cấp, đó là: *Chứng thư thẩm định giá nhà đất; Biên bản bán đấu giá tài sản; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; Thông báo kết quả bán đấu giá tài sản; Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà theo Biên bản ngày 16/04/2024; Văn bản thỏa thuận lưu cư hoặc hỗ trợ tiền để người được lưu cư thuê chỗ ở; Phiếu thu tiền bán đấu giá tài sản*, tại buổi làm việc ngày 11/02/2025 giữa Cục Thi hành án dân sự thành phố Huế và bà Nguyễn Thị Thúy Vân (ông Trần Ngọc Hùng ủy quyền cho bà Vân làm việc), sau khi được nghe giải thích có những văn bản pháp luật không quy định phải gửi cho đương sự như: Chứng thư thẩm định giá, phiếu thu...bà Vân đã hiểu rõ, không có thắc mắc gì và thực tế có một số tài liệu, văn bản liên quan theo đề nghị của ông bà đã được Chấp hành viên thông báo hợp lệ cho bà Vân và ông Hùng như: Thông báo số 2251/TB-CCTHADS ngày 13/12/2022 về kết quả thẩm định giá; Thông báo số 2091/TB-CCTHADS ngày 25/11/2024 về kết quả đấu giá tài sản ...Bên cạnh đó, ngày 30/12/2024 Chấp hành viên Đinh Xuân Năm có giao một số tài liệu theo đề nghị nhưng bà Vân chưa nhận với lý do khiếu nại của bà chưa được giải quyết.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục trưởng Cục THADS thành phố Huế

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận khiếu nại của ông Trần Ngọc Hùng và bà Nguyễn Thị Thúy Vân - Cùng cư trú tại: Lô A2, Khu định cư Bàu Vá giai đoạn 3 (đợt 1), phường Thủy Xuân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận Thuận Hóa, thành phố Huế) đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2025 của Chi cục trưởng Chi cục THADS quận Thuận Hóa, thành phố Huế, do khiếu nại không đúng.

Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 20/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2025 của Chi cục trưởng Chi cục THADS quận Thuận Hóa, thành phố Huế.

Điều 2. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc Cục THADS thành phố Huế; Chi cục trưởng Chi cục THADS quận Thuận Hóa; ông Trần Ngọc Hùng, bà Nguyễn Thị Thúy 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 thành phố Huế (P8, P.Ktổ);
- Trang TTĐT của Cục THADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSGQKN.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phan Thanh Hải