

Số: 2373 /QĐGQKN-CTHADS TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông **Kha Tiểu Đệ**, bà **Trần Mỹ Linh**  
cùng địa chỉ: 96A Tạ Uyên, Phường 4, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh

### CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 2 Điều 142, Điều 152 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 7 Thông tư số 02/2016/TT-BTP ngày 01/02/2016 của Bộ Tư pháp;

Xét khiếu nại của ông **Kha Tiểu Đệ** và bà **Trần Mỹ Linh**, cùng địa chỉ: 96A Tạ Uyên, phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung khiếu nại một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 373/QĐ-CCTHADS ngày 04/5/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11.

**Trên cơ sở xem xét đơn khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh, Biên bản tiếp công dân ngày 31/7/2018 và báo cáo của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, kiểm tra hồ sơ thi hành án, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:**

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2016/QĐST-KDTM ngày 16/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11 và đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 đã ra Quyết định thi hành án số 45/QĐ-CCTHADS ngày 29/11/2016, cho thi hành khoản:

*Ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số nợ vốn và lãi là 2.901.572.038 đồng, bao gồm nợ vốn gốc là 2.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.041.863 đồng và nợ lãi quá hạn là 400.530.176 đồng, trả hết vốn và lãi trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 08/8/2016.*

*Kể từ ngày 08/8/2016, ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Thị Mỹ Linh còn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh trên nợ vốn gốc tính với mức lãi suất nợ quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.*

*Sau khi ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông thì phía Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh bản chính các loại giấy tờ sau:*

*- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01185 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/5/2014.*



9285



- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số UB2014823/TB-CCT-TBA ngày 20/5/2014 của Chi cục Thuế Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản vẽ sơ đồ nhà, đất đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 xác nhận nội nghiệp ngày 27/12/2013.

Quá thời hạn trả nợ trên, nếu ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh không thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01185 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/5/2014 để Ngân hàng TMCP Phương Đông thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản, sau khi thanh toán hết nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Phương Đông và mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc kê biên, phát mãi tài sản còn lại sẽ được trả lại cho ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh.

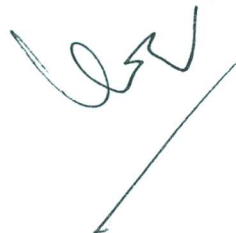
Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã thông báo hợp lệ Quyết định thi hành án cho các bên đương sự.

Do người phải thi hành án là ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh không tự nguyện thi hành án, ngày 20/3/2017, Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 15/QĐ-CCTHADS kê biên, xử lý tài sản của ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh là “Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01185 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp ngày 12/5/2014” và thực hiện việc kê biên tài sản để thi hành án (theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 06/9/2017).

Sau khi kê biên tài sản, Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 170089A/TPV-HDDV ngày 14/9/2017 với Công ty cổ phần thẩm định giá Thiên Phú để thẩm định giá tài sản kê biên theo đề nghị của các bên đương sự tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 12/9/2017. Theo Chứng thư thẩm định giá số 170089A/TPV-CTTĐ phát hành ngày 25/10/2017 thì tài sản nêu trên có giá là 6.515.725.000 đồng.

Sau khi có kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Thiên Phú, ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh có Đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 về việc yêu cầu ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín để định giá lại tài sản kê biên.

Ngày 28/11/2017, Chấp hành viên ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản số 172398/HĐTĐG-VIETTIN JSC với Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín để thẩm định giá tài sản nêu trên. Theo Chứng thư thẩm định giá số 2329.2017.VT.HS ngày 30/11/2017 thì tài sản nêu trên có giá là 6.585.000.000 đồng.



Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29/12/2017, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận gia hạn thêm thời gian cho ông Đệ, bà Linh tự bán nhà, đất số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11 nêu trên đến hết ngày 10/01/2018. Sau đó, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá và đề nghị Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang để đưa tài sản nêu trên ra bán đấu giá theo quy định (Tại Biên bản thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá ngày 29/12/2017). Quá thời hạn theo thỏa thuận của các bên đương sự, ngày 16/01/2018, Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 06/18/BDGTS-THADS với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang để đưa tài sản trên ra bán đấu giá theo quy định.

Ngày 18/01/2018, Chấp hành viên có Thông báo số 620/TB-THADS cho ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh và Ngân hàng TMCP Đông Phương biết về việc tổ chức bán đấu giá tài sản trên vào lúc 15h00 ngày 09/02/2018. (Thông báo này Chấp hành viên đã giao trực tiếp cho ông Đệ và bà Linh ký nhận).

Ngày 08/02/2018, Chấp hành viên ra Thông báo số 712/TB-CCTHADS cho ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh và Ngân hàng TMCP Đông Phương biết về việc dự phiên đấu giá tài sản trên, (Thông báo này Chấp hành viên đã giao trực tiếp cho ông Đệ ký nhận và cam kết giao lại thông báo này cho bà Linh trong ngày).

Ngày 09/02/2018, Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang đã tổ chức bán đấu giá tài sản số 420 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và người mua trúng đấu giá tài sản trên là ông Nguyễn Đình Trinh, với giá là 6.590.000.000 đồng. (Biên bản đấu giá tài sản ngày 09/02/2018, ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh đã ký tên đồng ý và thống nhất với giá tài sản trên). Ông Nguyễn Đình Trinh đã nộp đủ tiền mua tài sản.

Ngày 07/3/2018, Chấp hành viên ra Quyết định số 348/QĐ-CCTHADS giao tài sản là nhà, đất số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Không đồng ý với kết quả bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, ông Kha Tiểu Đệ, bà Trần Mỹ Linh làm đơn khiếu nại, có nội dung:

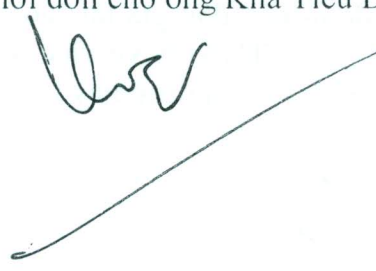
1- Khiếu nại việc bán đấu giá tài sản là Nhà đất số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thấp hơn giá trị thật của tài sản trên thị trường;

2- Khiếu nại Chấp hành viên tự ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang mà không thông báo cho ông Đệ, bà Linh;

3- Khiếu nại Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang định giá tài sản không khách quan và chính xác;

4- Khiếu nại Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang vi phạm thời gian tổ chức bán đấu giá.

Ngày 13/4/2018, Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang có Công văn số 254/CVNG trả lời đơn cho ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh.



Ngày 04/5/2018, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 373/QĐ-CCTHADS, có nội dung: không chấp nhận khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 đối với nội dung: khiếu nại việc bán đấu giá tài sản là Nhà, đất số 420 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thấp hơn giá trị thật của tài sản trên thị trường; khiếu nại Chấp hành viên tự ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang mà không thông báo cho ông Đệ, bà Linh (nội dung thứ 1, 2), ông Đệ, bà Linh tiếp tục khiếu nại lần 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**Qua quá trình tổ chức thi hành án, xem xét nội dung khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh cho thấy:**

Đối với nội dung khiếu nại thứ 1: Việc bán đấu giá tài sản là nhà, đất số 420 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thấp hơn giá trị thật của tài sản trên thị trường.

Sau khi kê biên tài sản, theo đề nghị của các bên đương sự, Chấp hành viên đã ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 170089A/TPV-HĐDV với Công ty cổ phần thẩm định giá Thiên Phú để thẩm định giá tài sản kê biên. Khi có kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Thiên Phú, ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh không đồng ý với kết quả thẩm định giá nêu trên và đề nghị Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín để định lại giá tài sản nêu trên, đồng thời lấy kết quả thẩm định của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín là giá khởi điểm để đưa tài sản ra bán đấu giá theo quy định (theo Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 06/11/2017).

Ngày 16/01/2018, Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 06/18/BĐGTS-THADS với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang để đưa tài sản nêu trên ra bán đấu giá theo quy định, với mức giá khởi điểm là 6.585.000.000 đồng, đây là kết quả thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 2329.2017.VT.HS ngày 30/11/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín. Do đó, việc ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh khiếu nại việc bán đấu giá tài sản với giá thấp hơn giá trị thật của tài sản trên thị trường là không có cơ sở.

Đối với nội dung khiếu nại thứ 2: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 tự ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang mà không thông báo cho ông Đệ, bà Linh

Sau khi có kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín, ngày 29/12/2017, các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận đề nghị Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang để đưa tài sản nêu trên ra bán đấu giá theo quy định.

Ngày 16/01/2018, Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 06/18/BĐGTS-THADS với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang để đưa tài sản trên ra bán đấu giá. Sau khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản, ngày 18/01/2018, Chấp hành viên đã có Thông báo số 620/TB-THADS về việc bán đấu giá tài sản và đã thông báo hợp lệ cho các bên đương sự, thông báo này Chấp hành viên đã giao trực



tiếp cho ông Đệ và bà Linh ký nhận. Do đó, việc ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh khiếu nại và cho rằng Chấp hành viên tự ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang mà không thông báo cho ông Đệ, bà Linh là không có cơ sở.

Việc Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 373/QĐ-CCTHADS, có nội dung: không chấp nhận khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh về việc bán đấu giá tài sản là Nhà đất số 420 Hồng Bàng, phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thấp hơn giá trị thật của tài sản trên thị trường; Chấp hành viên tự ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đấu giá Nam Giang mà không thông báo cho ông Đệ, bà Linh là phù hợp quy định. Khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh là không có cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định trên, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Không chấp nhận khiếu nại của ông Kha Tiểu Đệ và bà Trần Mỹ Linh.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11 có trách nhiệm chỉ đạo Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2016/QĐST-KDTM ngày 16/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11 theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, người được thi hành án; người phải thi hành án và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *Ưh*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Tổng cục THADS;
- VKSND TP.HCM;
- Cục trưởng;
- Lưu: VT, Phòng KT, HS (HH).

KT. CỤC TRƯỞNG *Ưh*  
PHÓ CỤC TRƯỞNG  
  
Lê Hữu Hòa

