

Số: 1628 /QĐ-CTHADS TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà bà Phạm Thị Bích Thủy

### CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

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

Căn cứ khoản 5 Điều 7 Thông tư số 02/TT-BTP ngày 01 tháng 02 năm 2016 của 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 640/2011/DSPT ngày 06 tháng 6 năm 2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 447/QĐ-CCTHA ngày 21 tháng 12 năm 2012 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2;

Xét đơn của bà Phạm Thị Bích Thủy địa chỉ: 12/2 Lương Định Của, Khu phố 3, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh khiếu nại có nội dung: Khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 38/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

**Trên cơ sở xem xét đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Bích Thủy, báo cáo của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 và kiểm tra hồ sơ Thi hành án, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:**

Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của đương sự và Bản án số 640/2011/DSPT ngày 06/6/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 đã ban hành Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 447/QĐ-CCTHA ngày 21/12/2012, cho thi hành đối với khoản:

*Công ty TNHH MTV Đầu tư – Xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Tân Việt An có trách nhiệm bàn giao các nền A8, A9, A18, A19, A20, B3, B4, B5 và B16 kèm theo các giấy tờ pháp lý của nền đất, cũng như giấy phép xây dựng cho phía bà Thủy, bà Xe và ông Tùng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bàn giao căn nhà 12/2. Quá thời hạn trên Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An không giao nền hoặc không giao đầy đủ số nền như trên thì Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An phải liên đới chịu trách nhiệm thanh*



*[Handwritten signature]*



toán tiền lãi suất theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm giao nền và giá trị diện tích nền chậm giao tính trên đơn giá 65.000.000đ/m<sup>2</sup>. Ngoài ra, Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An có trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán tiền thuê nhà cho bà Thủy, bà Xe và ông Tùng với số tiền là 15.000.000 đồng/tháng cho cả ba hộ bà Thủy, bà Xe và ông Tùng. Hai bên thanh toán theo mỗi quý vào ngày 16 tây của tháng cuối cùng của quý.

Kể từ khi bà Thủy, bà Xe và ông Tùng có đơn yêu cầu Thi hành án đối với số tiền thuê nhà nêu trên, nếu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ số tiền nêu trên thì Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An còn phải chịu tiền lãi tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa Thi hành án.

Quá trình tổ chức Thi hành án, Chấp hành viên thông báo hợp lệ Quyết định Thi hành án, thông báo Thi hành án cho các bên đương sự. Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 21/12/2012, bà Thủy, bà Xe và ông Tùng cho rằng chưa đủ điều kiện để giao nền nhà, yêu cầu phải giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có văn bản đề nghị Tòa án giải thích giấy tờ pháp lý là những loại giấy tờ nào; sau khi có giải thích mà Công ty không cung cấp được thì phải trả tiền thuê nhà và tiền lãi chậm thi hành án.

Cùng ngày 21/12/2012, tại Biên bản giải quyết việc thi hành án Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh cho biết sẵn sàng giao 09 nền đất cùng các giấy tờ pháp lý gồm:

+ Quyết định số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ (bản sao y). về phê duyệt dự án và Bộ bản vẽ mẫu nhà liên kế đã được phê duyệt của Sở Xây dựng.

+ Quyết định số 101/QĐ-SXD-PTN ngày 15/7/2009 của Giám đốc Sở xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng (bản sao y).

+ Quyết định giao đất số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (bản sao y).

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 đã được UBND Quận 2 và Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt (bản sao y).

Ngày 24/12/2012, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có Công văn số 257/THA đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải thích các giấy tờ pháp lý theo bản án gồm những giấy tờ gì. Ngày 08/01/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 39/TATP-TDS ngày 08/01/2013 cho





biết Tòa phúc thẩm y án, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có Công văn gửi TAND Quận 2 để giải thích.

Ngày 15/01/2013, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có Công văn số 310/THA gửi Tòa án nhân dân Quận 2 đề nghị giải thích bản án theo như Tòa phúc thẩm hướng dẫn. Tòa án nhân dân Quận 2 có Công văn số 61/TAQ2 ngày 07/02/2013 giải thích theo Luật Xây dựng quy định công trình xây dựng không phải xin giấy phép cho công trình xây dựng thuộc dự án đô thị, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và dự án của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh đã có Quyết định số 101/QĐ-SXD-PTN ngày 15/7/2009 của Sở Xây dựng TP.Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của UBND Quận 2 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở diện tích 30.170m<sup>2</sup> thuộc phường Bình An, Quận 2.

Ngày 13/8/2013, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 tiếp tục có Công văn số 924/CCTHA gửi Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh đề nghị giải thích bản án về các giấy tờ pháp lý gồm những giấy tờ nào và theo bản vẽ hiện trạng nào.

Ngày 17/9/2013, Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh có Công văn số 1240/DS-TA ngày 17/9/2013 cho biết các giấy tờ pháp lý gồm các loại:

+ *Quyết định giao đất số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ.*

+ *Quyết định giao đất số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Chủ tịch UBND Quận 2 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.*

+ *Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 đã được UBND Quận 2 và Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt.*

+ *Quyết định số 101/QĐ-SXD-PTN ngày 15/7/2009 của Giám đốc Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.*

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 đã có Thông báo số 1052/CCTHA ngày 30/9/2013 cho bà Thủy, bà Xe, ông Tùng biết Tòa án đã giải thích giấy tờ pháp lý gồm các văn bản nêu trên.

Ngày 04/02/2015, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 gửi Công văn số 610/CCTHA cho Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh đề nghị giải thích bản án: giao 09 nền đất theo bản đồ nào, diện tích của từng nền; diện tích chênh lệch giải quyết như thế nào; giao chung 09 nền cho 03 người cùng lúc hay tách ra giao riêng; thời hạn trả tiền thuê nhà đến thời điểm nào.

Ngày 13/4/2015, Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh có Công văn giải thích số 618/TATP-TDS ngày 13/4/2015 giải thích việc giao nền được thực hiện giao chung cùng lúc 09 nền cho 03 người; còn về thời hạn trả tiền thuê nhà và diện tích chênh lệch đề nghị liên hệ Tòa án nhân dân Quận 2 giải thích.

Ngày 19/8/2015, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 nhận được Công văn giải thích số 448/TAQ2 ngày 20/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2 về tiền



thuê nhà được tính: từ ngày 01/11/2010 đến thời điểm Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An có quyết định và thông báo bàn giao nền được giao cho phía bị đơn.

Ngày 27/8/2015, Chấp hành viên đã có Thông báo số 1937/TB-CCTHA gửi cho các bên đương sự biết về kết quả giải thích của Tòa án về thời gian thanh toán tiền thuê nhà như nêu trên.

Ngày 05/5/2017, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 1210/TB-THADS về việc giao, nhận 09 nền đất vào lúc 08 giờ 30 ngày 17/5/2017 và gửi thông báo cho các bên đương sự, đồng thời mời Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Cán bộ Địa chính UBND phường Bình An và đại diện Ban điều hành khu phố, Tổ dân phố nơi dự án tọa lạc cùng tham gia. Theo thời gian, địa điểm thông báo nêu trên, bà Thủy, bà Xe, ông Tùng cùng đến nhưng không đồng ý nhận nền đất với lý do: cơ sở hạ tầng của dự án chưa hoàn thiện, Công ty chưa nộp tiền sử dụng đất và yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, cũng như tiền lãi chậm thi hành án do chậm trong việc giao nền đất, trả tiền thuê nhà.

Ngày 06/9/2017, Chấp hành viên tiếp tục gửi Thông báo số 2062/TB-THADS cho các bên đương sự được biết:

+ Về nội dung bà Thủy, bà Xe và ông Tùng yêu cầu Công ty giao 09 nền đất khi hạ tầng cơ sở hoàn thiện và đã nộp tiền sử dụng đất: Về việc giao, nhận 09 nền đất theo Bản án phán quyết phía Công ty giao 09 nền đất theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 và Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt, Bản án không có nội dung tuyên giao khi hạ tầng cơ sở hoàn thiện. Phía Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Trường Thịnh đã có Thông báo bàn giao nền nhà số 120/TB-Cty ngày 27/4/2012, Quyết định giao nền số 123/QĐ-Cty ngày 03/5/2012 và kể từ thời điểm đó cho đến nay Chấp hành viên đã nhiều lần mời giải quyết việc giao nhận 09 nền đất nhưng bà Thủy, bà Xe, ông Tùng không đồng ý nhận. Do đó, nội dung yêu cầu giao nền đất khi hạ tầng cơ sở hoàn thiện không có trong nội dung bản án đã tuyên nên không thuộc trách nhiệm tổ chức thi hành của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

+ Về nội dung giao giấy tờ theo Bản án tuyên và văn bản giải thích số 1240/DS-TA ngày 17/9/2013 của Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh là dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nên không phải xin giấy phép xây dựng và các giấy tờ pháp lý mà Công ty phải giao gồm: Quyết định giao đất số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định giao đất số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Chủ tịch UBND Quận 2 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 đã được UBND Quận 2 và Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt; Quyết định số 101/QĐ-SXD-PTN ngày 15/7/2009 của Giám đốc Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng (tất cả là bản sao y). Ngày 05/11/2013, Công ty Trường Thịnh đã giao đủ 09 bộ giấy tờ sao y



cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 để giao cho bà Thủy, bà Xe và ông Tùng. Như vậy, phía Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ giao giấy tờ theo bản án đã tuyên.

+ Về tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao nền đất và chậm thanh toán tiền thuê nhà: quá trình tổ chức thi hành án cho thấy Công ty thực hiện xong nghĩa vụ theo án tuyên nên không phải chịu thêm khoản tiền chậm thi hành án.

Không đồng ý với việc thi hành án của Chấp hành viên nên bà Phạm Thị Bích Thủy có đơn khiếu nại. Ngày 22/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 38/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2017, nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà Phạm Thị Bích Thủy. Sau đó, bà Phạm Thị Bích Thủy tiếp tục khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 38/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**Qua quá trình tổ chức thi hành án, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Cục Thi hành án dân sự Thành phố nhận thấy:**

Theo nội dung bản án xác định: Công ty TNHH MTV Đầu tư – Xây dựng Trường Thịnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Tân Việt An có trách nhiệm bàn giao các nền A8, A9, A18, A19, A20, B3, B4, B5 và B16 kèm theo các giấy tờ pháp lý của nền đất, cũng như giấy phép xây dựng cho phía bà Thủy, bà Xe và ông Tùng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bàn giao căn nhà 12/2... Ngày 17/9/2013, Tòa án nhân dân TP.Hồ Chí Minh có Công văn số 1240/DS-TA ngày 17/9/2013 giải thích các giấy tờ pháp lý nêu trên gồm: Quyết định giao đất số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định giao đất số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Chủ tịch UBND Quận 2 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 đã được UBND Quận 2 và Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt; Quyết định số 101/QĐ-SXD-PTN ngày 15/7/2009 của Giám đốc Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ nội dung án tuyên, văn bản giải thích của Tòa án về các nội dung liên quan đến giấy tờ pháp lý, Chấp hành viên đã thông báo cho bà Thủy, bà Xe, ông Tùng nhận các giấy tờ pháp lý và nhận nền do Công ty Trường Thịnh bàn giao nhưng bà Thủy, bà Xe, ông Tùng không đồng ý nhận, với lý do: cơ sở hạ tầng của dự án chưa hoàn thiện, Công ty chưa nộp tiền sử dụng đất và yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, cũng như tiền lãi chậm thi hành án do chậm trong việc giao nền đất, trả tiền thuê nhà. Ngày 06/9/2017, Chấp hành viên đã có văn bản Thông báo số 2062/TB-THADS cho các bên đương sự được biết về việc thi hành án như nội dung bản án và văn bản giải thích của Tòa án nêu trên.

Đối chiếu theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Thi hành án dân sự quy định Chấp hành viên có trách nhiệm thi hành đúng nội dung bản án của Tòa án. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 không có cơ sở để yêu cầu Công ty TNHH Trường Thịnh và Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Tân Việt An

thực hiện các nội dung mà bản án, quyết định của Tòa án không tuyên, nội dung yêu cầu của bà Thủy là không có cơ sở để chấp nhận. Việc Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 38/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2017 có nội dung không chấp hành khiếu nại của bà Phạm Thị Bích Thủy là có cơ sở.

Từ những căn cứ 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 bà Phạm Thị Bích Thủy. Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 38/QĐ-CCTHADS ngày 22/11/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có trách nhiệm tổ chức thi hành án theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan có 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;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục trưởng;
- Văn phòng;
- Lưu: VT, P.GQKN, HS(dxt).

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG *HL*



**Lê Hữu Hòa**