

Số: 2232/QĐGQKN-CTHADS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Ngọc Lan

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 2 Điều 142 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 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;

Xét nội dung bà Đặng Ngọc Lan, địa chỉ: Biệt thự khu 1,3ha, ngõ 27 Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Trên cơ sở xem xét đơn khiếu nại của bà Đặng Ngọc Lan, báo cáo của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 và kiểm tra hồ sơ thi hành án thể hiện:

Căn cứ Bản án số 570/2014/HSPT ngày 15/12/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, Quyết định ủy thác thi hành án số 433/QĐ-CTHA ngày 25/9/2015 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã ban hành Quyết định thi hành án số 02/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2015 cho thi hành khoản:

Nguyễn Đức Kiên phải nộp 75.033.398.751 đồng về hành vi trốn thuế để sung công quỹ nhà nước.

Xử lý để đảm bảo thi hành án những tài sản cơ quan điều tra đã kê biên của Nguyễn Đức Kiên gồm:

1. Nhà đất tại số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 360 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên Nguyễn Đức Kiên và Đặng Ngọc Lan, Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp ngày 02/7/2009. Hồ sơ gốc số 1236/2009/UB-GCN (797.6827.0820.0926).

2. Nhà đất tại 22 Hoàng Dư Khương, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 265,2 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên Nguyễn Đức Kiên và Đặng Ngọc Lan do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 22/5/2008. Hồ sơ gốc số 2350/2008/UB-GCN (797.7127.1720.0514).



3. Nhà đất tại 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 2423,3 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đứng tên Nguyễn Đức Kiên và Đặng Ngọc Lan, do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 10/3/2009. Hồ sơ gốc số 1087/2009/UB-GCN (797.6526.9050.0522).

Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 29/10/2015, Trại giam Thanh Xuân đã tổng đạt trực tiếp Quyết định thi hành án số 02/QĐ-THA ngày 01/10/2015 cho ông Nguyễn Đức Kiên. Ông Nguyễn Đức Kiên có ý kiến vào biên bản tổng đạt có xác nhận của trại giam với nội dung: *Tôi ủy quyền cho vợ tôi là Đặng Ngọc Lan thay mặt tôi giải quyết các công việc có liên quan.*

Ngày 06/11/2015, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 172/TB-THA thông báo đến bà Đặng Ngọc Lan, nội dung: Căn cứ Điều 74 Luật Thi hành án dân sự và pháp luật về hôn nhân và gia đình, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 thông báo: *Theo nội dung bản án và các giấy tờ pháp lý các tài sản trên, xác định nhà đất số 05 Hồ Biểu Chánh, phường 12, quận Phú Nhuận; 22 Hoàng Dư Khương, Phường 12, Quận 10 và 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TPHCM là tài sản chung của vợ chồng bà Đặng Ngọc Lan và ông Nguyễn Đức Kiên, bà Đặng Ngọc Lan được sở hữu 1/2 giá trị các tài sản trên, nếu bà Đặng Ngọc Lan không đồng ý với việc xác định nêu trên, bà Lan có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền phân chia tài sản chung theo quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự và Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ. Do tài sản chung không thể phân chia được và việc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản, do vậy Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 sẽ thẩm định giá, bán đấu giá toàn bộ các tài sản trên để thi hành án theo nội dung bản án và thanh toán lại cho bà Đặng Ngọc Lan 1/2 giá trị các tài sản trên theo quy định. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 thông báo cho bà Đặng Ngọc Lan biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.*

Ngày 12/11/2015, tại địa chỉ Biệt thự khu 1,3ha, Ngõ 27 Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Thừa phát lại quận Ba Đình đã kết hợp cùng đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình thông báo Văn bản 172/TB-THA ngày 06/11/2015 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Quyết định thi hành án số 02/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Giấy triệu tập số 02/GB-THA ngày 02/11/2015 cho bà Đặng Ngọc Lan.

* Đối với nhà, đất tại số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận và nhà, đất tại số 22 Hoàng Dư Khương, Phường 12, Quận 10:

Ngày 20/11/2015, Chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty Công Hữu để đo vẽ hiện trạng tài sản đối với nhà, đất tại số 22 Hoàng Dư Khương, Phường 12, Quận 10. Ngày 2/12/2015, Công ty Công Hữu phối hợp cùng Chấp hành viên và chính quyền địa phương đến đo vẽ hiện trạng nhà, đất 22 Hoàng Dư Khương. Tại thời điểm kiểm tra, ông Nguyễn Anh Tuấn là cháu của ông Nguyễn Đức Kiên đang cư trú tại đây cùng Nguyễn Thị Nhường, Nguyễn Ngọc Anh



Thư, Nguyễn Đình Anh (có đăng ký tạm trú). Bản vẽ được Phòng Quản lý đô thị Quận 10 kiểm tra và xác nhận hiện trạng.

Ngày 18/12/2015, Chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Hoàng Thiên Long về việc đo đạc nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh. Kết quả đo vẽ thể hiện: diện tích đất theo hiện trạng là 411,5m², trong đó được công nhận quyền sử dụng đất là 360,3m², tổng diện tích sàn xây dựng là 1047,9m², đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản vẽ đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Phú Nhuận kiểm tra nội nghiệp.

Ngày 29/02/2016, Chấp hành viên tiến hành ký Hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn để thẩm định giá tài sản là nhà, đất tại số 22 Hoàng Dur Khương và ngày 09/3/2016 ký hợp đồng thẩm định giá nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, kết quả:

- Theo Chứng thư thẩm định giá số 17/016/CT/TĐGSG ngày 17/3/2016 thì nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh có giá trị thị trường là 29.740.006.000 đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng 360,3m² đất là 24.605.296.300 đồng; giá trị công trình trên đất diện tích sàn 1,047,9m² là 5.134.710.000 đồng).

- Theo Chứng thư thẩm định giá số 15/016/CT/TĐGSG ngày 17/3/2016 thì nhà, đất số 22 Hoàng Dur Khương có giá trị thị trường là 29.154.368.000 đồng.

Ngày 21/3/2016, Chấp hành viên ra Thông báo số 796/TB-THA thông báo cho ông Kiên, bà Lan kết quả thẩm định giá và quyền yêu cầu thẩm định lại giá tài sản kê biên với nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh và số 22 Hoàng Dur Khương nêu trên. Đồng thời, ra Thông báo số 797/TB-THA ngày 21/3/2016 thông báo cho bà Lan quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung là ½ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 05 Hồ Biểu Chánh và số 22 Hoàng Dur Khương. Các Thông báo số 796/TB-THA và số 797/TB-THA ngày 21/3/2016 đã được Trại giam Thanh Xuân tổng đạt trực tiếp cho ông Nguyễn Đức Kiên vào ngày 31/3/2016.

Ngày 29/3/2016, Thừa phát lại Ba Đình đã tiến hành tổng đạt Thông báo số 796/TB-THA và số 797/TB-THA ngày 21/3/2016 nêu trên tại địa chỉ Biệt thự khu 1,3ha, ngõ 27 Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho bà Đặng Ngọc Lan.

Ngày 04/7/2016, Chấp hành viên tiến hành ký hợp đồng với Công ty cổ phần Đấu giá Minh Pháp đưa tài sản là nhà, đất tại số 22 Hoàng Dur Khương, và nhà, đất tại số 05 Hồ Biểu Chánh ra bán đấu giá.

Ngày 05/7/2016, Công ty cổ phần Đấu giá Minh Pháp ban hành Thông báo 170/16/TB-BĐG, số 171/16/TB-BĐG về việc bán đấu giá tài sản đối với nhà, đất tại số 22 Hoàng Dur Khương và nhà, đất tại số 05 Hồ Biểu Chánh.

Cùng ngày 05/7/2016, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 1339/TB-THADS, 1340/TB-THADS về việc tổ chức bán đấu giá tài sản và quyền chuộc

tài sản của người phải thi hành án trước khi bán đấu giá đối với tài sản nhà, đất tại 22 Hoàng Dur Khương và nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh. Hai Thông báo nêu trên đã được Trại giam Thanh Xuân thông báo trực tiếp cho ông Nguyễn Đức Kiên vào ngày 14/7/2016 và được Thừa phát lại Quận Ba Đình thông báo cho bà Đặng Ngọc Lan theo quy định.

Ngày 29/7/2016, Công ty cổ phần Đấu giá Minh Pháp ra Thông báo số 620/16/MPA-CV gửi Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 về việc có 02 khách hàng đăng ký mua tài sản đấu giá đối với nhà, đất tại số 05 Hồ Biểu Chánh và sẽ đưa tài sản ra bán đấu giá vào ngày 12/8/2016.

Sau đó tài sản được bán đấu giá thành. Ngày 25/8/2016, người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản. Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản được ký kết vào ngày 27/8/2016 giữa Công ty Đấu giá và người mua tài sản trúng đấu giá.

Đối với nhà đất số 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh

Ngày 10/8/2016, bà Lan nộp Đơn đăng ký mua tài sản thuộc sở hữu chung (có ông Huân là đại diện theo ủy quyền nộp đơn) đối với nhà đất tại số 78/6 Bình Lợi cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10. Tại buổi làm việc vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 12/8/2016, Chấp hành viên yêu cầu bà Lan nộp đủ tiền ưu tiên mua phần tài sản của ông Kiên trong khối tài sản chung vào tài khoản của Chi cục mở tại Agribank Chi nhánh Chợ Lớn, trong thời hạn còn quyền ưu tiên mua. Ông Huân có ý kiến đề nghị Chấp hành viên hướng dẫn thủ tục đăng ký ưu tiên mua và sang tên các tài sản trên.

Tại buổi làm việc ngày 26/9/2016, Chấp hành viên thông báo cho bà Lan (có ông Phùng Thế Huân là người đại diện theo ủy quyền) rõ: trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày 26/9/2016, bà Lan phải nộp đủ tiền để thực hiện quyền ưu tiên mua ½ phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung này. Ngày 30/9/2016, bà Lan đã nộp đủ số tiền 21.331.610.000 đồng mua lại ½ giá trị phần tài sản của ông Kiên.

Như vậy, tài sản tại số 78/6 Bình Lợi, CHV chưa ký hợp đồng bán đấu giá tài sản và bà Lan đã mua lại phần sở hữu của ông Kiên trong khối tài sản chung này. Căn nhà này đã được xử lý xong. Ông Huân – đại diện theo ủy quyền của bà Lan đã nhận toàn bộ bản chính giấy tờ để tiến hành đăng ký thay đổi chủ sở hữu mới cho bà Lan.

Đối với nhà, đất số 22 Hoàng Dur Khương

Theo Thông báo số 619/16/MPA-CV ngày 29/7/2016 của Công ty CP Đấu giá Minh Pháp thì hết hạn đăng ký tham gia đấu giá không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhà, đất số 22 Hoàng Dur Khương nên Chấp hành viên ra Thông báo số 1435/TB-THADS ngày 01/8/2016 về việc không có khách hàng tham gia đấu giá và tiến hành tổng đạt văn bản này cho bà Lan vào ngày 08/8/2016 (có ông Huân – đại diện ủy quyền nhận thay).

Ngày 08/8/2016, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá tài sản số 182/QĐ-CCTHADS giảm 5% và tiếp tục đưa ra bán đấu giá với giá là 27.696.649.600 đồng. Cùng ngày 08/8/2016, Chấp hành viên ra Thông báo số 1481/TB-THA về việc thực hiện quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung để bà Lan, ông Kiên thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. 02 văn bản này, Chấp hành viên đã tổng đạt cho bà Lan (có ông Huân – đại diện ủy quyền nhận thay) vào ngày 08/8/2016.

Đến ngày 19/8/2016, bà Lan đã nộp 13.848.500.000 đồng để mua lại phần tài sản của ông Kiên trong khối tài sản chung (tương đương ½ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất số 22 Hoàng Du Khương theo giá đã giám).

Như vậy, căn nhà này đã được xử lý xong. Ông Huân – đại diện theo ủy quyền của bà Lan đã nhận toàn bộ bản chính giấy tờ để tiến hành đăng ký thay đổi chủ sở hữu mới cho bà Lan.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, bà Đặng Ngọc Lan có đơn khiếu nại, trong đó có các nội dung gồm:

1. Khiếu nại việc không được hướng dẫn quyền ưu tiên mua tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung nhà, đất số 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh;
2. Chấp hành viên giao thông báo bán đấu giá nhà, đất số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trễ 02 tuần kể từ ngày ban hành;
3. Chấp hành viên ra thông báo giao nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trong thời hạn bà Lan còn có quyền khiếu nại lần 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố là trái quy định;
4. Việc cưỡng chế giao nhà, đất số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận cho người mua trúng đấu giá trái quy định pháp luật và đề nghị xử lý sai phạm của Chấp hành viên;
5. Chấp hành viên không đưa ông Hồ Minh Nhật vào người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không đồng ý để ông Phùng Thế Huân ghi ý kiến vào biên bản cưỡng chế giao nhà.

Ngày 17/10/2017, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS không chấp nhận khiếu nại của bà Đặng Ngọc Lan. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, bà Lan có đơn khiếu nại lần 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố. Qua xem xét nội dung đơn khiếu nại của bà Đặng Ngọc Lan, kiểm tra hồ sơ thi hành án, báo cáo của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Cục Thi hành án dân sự Thành phố nhận thấy:

Đối với nội dung khiếu nại 1: Khiếu nại việc không được hướng dẫn quyền ưu tiên mua tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung nhà, đất số 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh.

Quá trình xử lý nhà, đất số 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh cho thấy sau khi có chứng thư thẩm định giá ngày 04/5/2016 xác định nhà đất số 78/6 Bình Lợi có tổng giá trị tài sản là 42.663.214.000 đồng. Trên cơ sở đó, ngày 06/5/2016, Chấp hành viên ra Thông báo số 978/TB-THA và số 979/TB-THA thông báo kết quả thẩm định giá, quyền yêu cầu định giá lại và thực hiện quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung cho ông Kiên, bà Lan biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ

của mình theo quy định. Ngày 12/5/2016, Chấp hành viên giao trực tiếp 02 thông báo này cho bà Lan tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Ngày 10/8/2016, bà Lan nộp Đơn đăng ký mua tài sản thuộc sở hữu chung (có ông Huân là đại diện theo ủy quyền nộp đơn) đối với nhà đất tại số 78/6 Bình Lợi cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10. Tại buổi làm việc vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 12/8/2016, Chấp hành viên yêu cầu bà Lan nộp đủ tiền ưu tiên mua phần tài sản của ông Kiên trong khối tài sản chung vào tài khoản của Chi cục mở tại Agribank Chi nhánh Chợ Lớn, trong thời hạn còn quyền ưu tiên mua. Ông Huân có ý kiến đề nghị Chấp hành viên hướng dẫn thủ tục đăng ký ưu tiên mua và sang tên các tài sản trên.

Tại buổi làm việc ngày 26/9/2016, Chấp hành viên thông báo cho bà Lan (có ông Phùng Thế Huân là người đại diện theo ủy quyền) rõ: trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày 26/9/2016, bà Lan phải nộp đủ tiền để thực hiện quyền ưu tiên mua ½ phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung này. Ngày 30/9/2016, bà Lan đã nộp đủ số tiền 21.331.610.000 đồng mua lại ½ giá trị phần tài sản của ông Kiên.

Chấp hành viên đã ban hành thông báo quyền ưu tiên mua tài sản đối với nhà, đất số 78/6 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh cho bà Đặng Ngọc Lan theo quy định. Nội dung bà Lan khiếu nại việc không được hướng dẫn quyền ưu tiên mua tài sản là không có cơ sở.

Đối với nội dung thứ 2: Bà Lan Khiếu nại chấp hành viên giao thông báo bán đấu giá nhà, đất số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trễ 02 tuần kể từ ngày ban hành;

Ngày 05/7/2016, Công ty CP Đấu giá Minh Pháp có Thông báo bán đấu giá tài sản số 170/16/TB-BĐG dự kiến đấu giá tài sản tại số 22 Hoàng Du Khương vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 12/8/2016, (thông báo số 549/16/MPA-CV dự kiến kế hoạch đấu giá tài sản tại 05 Hồ Biểu Chánh lúc 10h30 ngày 12/8/2016) tại số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận.

Trên cơ sở này, Chấp hành viên ra Thông báo số 1339/TB-THADS và 1340/TB-THADS ngày 05/7/2016 về việc tổ chức bán đấu giá cho ông Kiên và bà Lan biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Theo Biên bản tổng đạt ngày 14/7/2016 của Trại giam Thanh Xuân thì ông Kiên đã nhận được văn bản này. Theo Biên bản giao nhận văn bản ngày 12/7/2016 của Văn phòng Thừa phát lại Ba Đình thì Thừa phát lại đã giao thông báo này cho bà Đại Lan Anh, là quản gia, ở cùng nhà với bà Đặng Ngọc Lan tại địa chỉ Biệt thự khu 1,3ha, ngõ 27 Xuân Diệu, Quảng An, quận Tây Hồ. Bà Anh cam kết chuyển tận tay bà Lan dưới sự chứng kiến của bà Đặng Thị Tâm, ông Nguyễn Đức Hải là cán bộ của Viện Kiểm sát nhân dân quận Ba Đình. Đồng thời, Thừa phát lại thực hiện việc niêm yết 02 văn bản này tại địa chỉ Biệt thự khu 1,3ha, Ngõ 27 Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội (số mới là 55 Quảng Khánh, phường Quảng An, quận Tây Hồ) dưới sự chứng kiến của Tổ trưởng tổ dân phố có xác nhận của phó chủ tịch UBND phường Quảng An và tại trụ sở UBND phường Quảng An dưới sự chứng kiến

của cán bộ tư pháp – hộ tịch có xác nhận Phó chủ tịch UBND phường Quảng An.

Như vậy, nội dung bà Lan Khiếu nại chấp hành viên giao thông báo bán đấu giá nhà, đất số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trễ 02 tuần kể từ ngày ban hành là không có cơ sở.

Đối với nội dung thứ 3. Chấp hành viên ra thông báo giao nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trong thời hạn bà Lan còn có quyền khiếu nại lần 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố là trái quy định.

Ngày 12/8/2016, tài sản nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận được bán đấu giá thành. Đến ngày 26/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 nhận được thông báo người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản. Do nhận được đơn khiếu nại của bà Đặng Ngọc Lan, ngày 30/8/2016, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 197/QĐ-CCTHADS để giải quyết khiếu nại của bà Lan.

Ngày 05/9/2016, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 1598/TB-CCTHADS, thông báo về việc bán đấu giá thành, đề nghị ông Nguyễn Đức Kiên, bà Nguyễn Ngọc Lan giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Tại thời điểm Chấp hành viên ra thông báo giao tài sản, không có căn cứ tạm dừng việc thi hành án theo quy định tại Điều 145 Luật Thi hành án dân sự. Bên cạnh đó, đối chiếu theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự quy định về việc người mua được tài sản bán đấu giá được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó thì việc Chấp hành viên ban hành thông báo giao tài sản là phù hợp. Nội dung bà Đặng Ngọc Lan khiếu nại Chấp hành viên ra thông báo giao nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận trong thời hạn bà Lan còn có quyền khiếu nại lần 2 lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố là không có cơ sở.

Đối với nội dung thứ 4: việc cưỡng chế giao nhà, đất số 5 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận cho người mua trúng đấu giá trái quy định pháp luật và đề nghị xử lý sai phạm của Chấp hành viên

Quá trình xử lý nhà, đất số 05 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, quận Phú Nhuận: Ngày 25/8/2016, người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản. Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản được ký kết vào ngày 27/8/2016 giữa Công ty Đấu giá và người mua tài sản trúng đấu giá. Ngày 05/9/2016, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 1598/TB-CCTHADS, thông báo về việc bán đấu giá thành, đề nghị ông Nguyễn Đức Kiên, bà Nguyễn Ngọc Lan giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Ngày 23/9/2016, Chấp hành viên ra Quyết định cưỡng chế trả nhà, giao nhà số 67/QĐ-CCTHADS, Kế hoạch cưỡng chế thi hành án số 1665/KH-THADS ngày 23/9/2016 và Thông báo cưỡng chế số 1666/TB-THADS ngày 23/9/2016 dự kiến tiến hành cưỡng chế trục xuất toàn bộ người và tài sản vào ngày 12/10/2016 để giao nhà cho người mua trúng đấu giá.



Đối chiếu theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự quy định việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, Điều 115 Luật Thi hành án dân sự quy định về việc cưỡng chế giao nhà thì việc Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là phù hợp.

Đối với nội dung thứ 5. Chấp hành viên không đưa ông Hồ Minh Nhật vào người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không đồng ý để ông Phùng Thế Huân ghi ý kiến vào biên bản cưỡng chế giao nhà.

Thực hiện Quyết định cưỡng chế giao tài sản và kế hoạch cưỡng chế, Chấp hành viên phối hợp với chính quyền địa phương đã thống nhất tiến hành việc cưỡng chế vào lúc 8 giờ 15 ngày 12/10/2016. Tại buổi cưỡng chế ông Trần Ngọc Pháp (người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Minh Nhật) có mặt, nhận là người thuê nhà của bà Lan nhưng không có giấy tờ chứng minh. Căn cứ khoản 4 Điều 3 Luật Thi hành án dân sự, trong đó xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự. Như vậy, nội dung bà Lan khiếu nại không xác định ông Hồ Minh Nhật là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

Mặc khác, vào ngày 30/9/2016, Chi cục nhận được Thông báo của bà Đặng Ngọc Lan đề ngày 27/9/2016 về việc Hủy các nội dung ủy quyền của bà cho ông Phùng Thế Huân liên quan đến tài sản số 05 Hồ Biểu Chánh kể từ ngày 27/9/2016. Ông Huân không được quyền thay mặt bà làm việc với cơ quan thi hành án dân sự quận 10 để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc thi hành án đối với tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số 5 Hồ Biểu Chánh, phường 12, quận Phú Nhuận. Như vậy, trong trường hợp này ông Huân không còn là người đại diện hợp pháp của đương sự nên việc Chấp hành viên không đồng ý để ông Phùng Thế Huân ghi ý kiến vào biên bản cưỡng chế giao nhà là đúng quy định.

Từ những nội dung vừa phân tích nêu trên cho thấy việc Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2017 là có cơ sở. Việc bà Đặng Ngọc Lan khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2017 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 bà Đặng Ngọc Lan. Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Điều 2. Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, 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 có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Tổng Cục THADS;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục trưởng (đề b/c);
- Lưu: VT, Phòng KT.



KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

[Handwritten signature]
Lê Hữu Hòa