

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/KL-CTHADS

Kiên Giang, ngày 07 tháng 12 năm 2022

## KẾT LUẬN NỘI DUNG TỐ CÁO

Đối với ông Trần Huỳnh, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang, (hiện nay là Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang)

Ngày 11/11/2022 Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 01/QĐ-CTHADS thụ lý tố cáo đối với ông Trần Huỳnh, Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Kiên Giang, (hiện nay là Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang).

Căn cứ nội dung tố cáo, văn bản giải trình của người bị tố cáo, kết quả xác minh tố cáo, các tài liệu, bằng chứng có liên quan và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Kiên Giang kết luận nội dung tố cáo như sau:

### I. KẾT QUẢ XÁC MINH CÁC NỘI DUNG TỐ CÁO

#### 1. Nội dung tố cáo

Bà Phan Hồng Mai tố cáo ông Trần Huỳnh, Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Kiên Giang, (hiện nay là Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang), trong quá trình tổ chức thi hành án có hành vi như sau:

- Bản án số 135/2013/DSPT ngày 23/4/2013 buộc tôi (Mai) phải trả cho ông Hải số tiền 530.000.000đ tôi không đồng ý, Chấp hành viên tự động bán nhà của tôi là tôi không chấp nhận.

- Căn nhà hơn 06 tỷ đồng nhưng bán để thi hành án chỉ có 2.173.000.000đ.

- Không thực hiện đầy đủ các thủ tục về thông báo trong việc phát mãi căn nhà.

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá để trả nhà lại cho tôi.

#### 2. Nội dung giải trình của ông Trần Huỳnh

2.1. Thực hiện sự phân công của Lãnh đạo Cục THADS tỉnh giao cho Chấp hành viên thụ lý hồ sơ tổ chức thi hành bản án theo quy định.

- Ngày 06/6/2013, tiến hành tổng đạt Quyết định thi hành án số 172/QĐ-CTHA ngày 31/5/2013 của Cục THADS tỉnh Kiên Giang và ngày 07/6/2013 làm việc với bà Phan Hồng Mai để động viên bà tự nguyện thi hành án khoản tiền 530.000.000đ.

- Ngày 25/6/2013, lập biên bản giải quyết việc thi hành án đối với bà Phan Hồng Mai yêu cầu bà thi hành khoản tiền nêu trên nhưng bà Mai không tự nguyện thi

hành án.

- Ngày 08/10/2013, lập biên bản với bà Phan Hồng Mai về khoản tiền bà phải thi hành là 530.000.000đ, bà trình bày đã khiếu nại Bản án số 135/2013/DSPT ngày 23/4/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, nên Tòa án nhân dân tối cao (tại Hà Nội) yêu cầu giám đốc thẩm lại bản án nêu trên.

### 2.2. Kết quả kê biên xử lý tài sản

- Ngày 10/10/2013, ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-THA đối với bà Phan Hồng Mai, địa chỉ số 10, lô 7, đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Tài sản kê biên gồm: Căn nhà và đất ở, địa chỉ số 232 Trần Phú, khu phố 1, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tổng diện tích sử dụng 193,5m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 119,9 m<sup>2</sup>, kết cấu nhà cấp 4, số tầng 1 + gác gỗ, 135,00m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 388 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301010456 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/4/1999, đứng tên Trịnh Nữ Nhi, bà Nhi đã chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/11/1999 cho ông Phan Hồng Hải.

- Ngày 11/10/2013, tổng đạt Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-THA ngày 10/10/2013 và Thông báo cưỡng chế số 05/TB-CTHA ngày 10/10/2013 cho bà Phan Hồng Mai nhận.

- Ngày 24/10/2013, tiến hành kê biên căn nhà và đất ở nêu trên.

### 2.3. Kết quả thẩm định giá và bán đấu giá

- Sau khi kê biên xong, tiến hành Thông báo số 14/TB-CTHA ngày 11/11/2013 cho bà Phan Hồng Mai và ông Phan Hồng Hải đến Cục THADS tỉnh Kiên Giang thỏa thuận về giá nhưng bà Mai, ông Hải không đến để thỏa thuận giá tài sản kê biên.

- Ngày 15/02/2014 Chấp hành viên ký hợp đồng với Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Nhựt Vương, địa chỉ số 33/7 Chu Văn An, khu phố 2, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thẩm định tài sản nêu trên có giá là 3.353.453.000đ.

- Ngày 03/3/2014, ban hành Thông báo số 84/TB-CTHA thẩm định giá tài sản kê biên có giá 3.353.453.000đ nhưng bà Mai không có ý kiến gì về giá.

- Ngày 16/6/2014, ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn và Đầu tư xây dựng VinaSun bán tài sản nêu trên với giá khởi điểm là 3.353.453.000đ. Qua 02 lần bán đấu giá không có người đăng ký mua.

- Ngày 17/11/2014, Thông báo số 59/TB-CTHA, bà Mai có quyền thỏa thuận giá và yêu cầu thẩm định giá lại tài sản kê biên nhưng bà Mai không yêu cầu thẩm định lại giá tài sản. Ngày 28/11/2014, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá (lần 1) là 10% còn lại là 3.018.108.000đ, tiếp tục ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn và Đầu tư xây dựng VinaSun bán nhưng vẫn không có người đăng ký mua.

- Ngày 27/11/2015, Thông báo số 193/TB-CTHA về việc bà Mai có quyền thỏa thuận giá và thẩm định lại giá nhưng bà Mai không yêu cầu thẩm định lại giá tài sản kê biên. Đến ngày 26/02/2015, Chấp hành viên ra quyết định giảm giá (lần 2) là 10% còn lại là 2.683.000.000đ, tiếp tục ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn và Đầu tư xây dựng VinaSun bán.

- Ngày 10/4/2015, có ông Nguyễn Ngọc Nguyên đăng ký mua và người mua trúng đấu giá là 2.713.000.000đ.

- Số tiền thu được là 2.713.000.000đ, chi gồm (chi phí cưỡng chế 2.050.000đ; chi phí thẩm định giá và bán đấu giá là 31.061.000đ; chi trả cho ông Phan Hồng Hải 530.000.000đ). Hiện số tiền còn tồn bà Mai không nhận và gửi tiết kiệm theo quy định là 2.149.889.000đ (số tiền này chưa nộp thuế thu nhập cá nhân 2% là 67.825.000đ).

### **3. Nội dung những tài liệu, bằng chứng mà Đoàn xác minh tố cáo đã thu thập được để chứng minh tính đúng, sai của hành vi bị tố cáo**

- Tại Bản án số 135/2013/DSPT ngày 23/4/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Phan Hồng Mai với ông Phan Hồng Hải trong việc bà Mai nhờ ông Hải đứng tên trong các giấy tờ liên quan đến mua bán căn nhà, đất tọa lạc tại 232 Trần Phú, khu phố 1, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Công nhận nhà đất tọa lạc tại 232 Trần Phú, khu phố 1, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Phan Hồng Mai.

Nhà đất thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất ở số 2110 cấp ngày 15/4/1999 thửa 388, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 135m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 119m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 193,5m<sup>2</sup>, nhà cấp 4, gác gỗ. Bà Phan Hồng Mai được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất đã nêu trên.

3. Ghi nhận ông Phan Hồng Hải, bà Trần Thị Mỹ Châu tự nguyện giao trả lại cho bà Phan Hồng Mai, căn nhà, đất số 232 Trần Phú, khu phố 1, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở mang số 2110 cấp ngày 15/4/1999 (đứng tên Trịnh Nữ Nhi sau chuyển quyền sở hữu cho ông Phan Hồng Hải ngày 02/11/1999).

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Hồng Hải; buộc bà Phan Hồng Mai phải chi trả cho ông Hải khoản tiền công sức giữ gìn quản lý tài sản là 500.000.000đ; đồng

thời bà Mai phải trả cho ông Hải khoản chi phí hỗ trợ di dời là 30.000.000đ. Công chung 02 khoản tiền là 530.000.000đ.

Việc giao trả nhà và trả tiền giữa 02 bên đương sự sẽ tiến hành ngay sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Theo yêu cầu của ông Phan Hồng Hải, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định thi hành án số 172/QĐ-CTHA ngày 31/5/2013 cho thi hành án đối với bà Phan Hồng Mai, địa chỉ: Số 10, lô 7, đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang phải trả cho ông Hải khoản tiền công sức giữ gìn quản lý tài sản là 500.000.000đ; đồng thời bà Mai phải trả cho ông Hải khoản chi phí hỗ trợ di dời là 30.000.000đ. Tổng chung hai khoản tiền là 530.000.000đ và phân công Chấp hành viên Trần Huỳnh tổ chức thi hành. Chấp hành viên tổng đạt quyết định thi hành án cho bà Mai nhận, vào ngày 07 và 25/6/2013 trực tiếp giải quyết việc thi hành án đối với bà Mai yêu cầu bà tự nguyện thi hành án nhưng bà không thực hiện với lý do bà đang khiếu nại lên Tòa án nhân dân tối cao. Đồng thời bà trình bày tại Việt Nam bà chỉ có căn nhà và đất này là tài sản duy nhất không có tài sản nào khác.

- Ngày 09/7/2013, ông Phan Hồng Hải làm đơn tự nguyện giao nhà, đất và yêu cầu được nhận tiền nếu bà Mai không nộp tiền thì đề nghị kê biên căn nhà và đất này để thi hành án.

- Ngày 08/10/2013, Chấp hành viên tiếp tục lập biên bản với bà Mai nhưng bà cũng không đồng ý thi hành án và trình bày việc thi hành án bà không ủy quyền cho ai nếu các cơ quan có liên hệ với bà và gửi các giấy tờ cho bà thì gửi cho em của bà là Phan Thị Phương Lan và cháu là Phan Thị Kiều Oanh, địa chỉ số 09 đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang để Phan Thị Phương Lan và cháu là Phan Thị Kiều Oanh liên hệ với bà.

- Ngày 10/10/2013, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 01/QĐ-THA cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của bà Phan Hồng Mai là căn nhà và đất ở, địa chỉ số 232 Trần Phú, khu phố 1, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và thông báo cưỡng chế. Quyết định cưỡng chế và thông báo cưỡng chế bà Mai trực tiếp ký nhận.

- Ngày 24/10/2013, tiến hành kê biên nhưng bà Mai vắng mặt không lý do, sau đó Chấp hành viên tiến hành thông báo cho các đương sự thỏa thuận giá, tổng đạt cho bà Mai do Phan Thanh Long cháu bà Mai nhận và Phan Thị Kiều Oanh nhận, sau đó ngày 15/01/2014, Chấp hành viên làm việc với bà Phan Thị Kiều Oanh bà trình bày đã điện thoại cho bà Mai hay và đọc nội dung thông báo cho bà Mai nghe.

- Do bà Mai và ông Hải không trực tiếp thỏa thuận được, Chấp hành viên yêu

cầu Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Nhựt Vương thẩm định, kết quả toàn bộ tài sản kê biên có tổng giá trị là 3.353.453.000đ. Chấp hành viên thông báo kết quả cho bà Mai do ông Phan Văn Bé nhận, ngày 10/3/2014 Chấp hành viên làm việc với bà Oanh trình bày có nhận được thông báo giá tài sản kê biên của Phan Hồng Mai và đã điện thoại cho bà Mai biết nội dung thông báo sau 01 ngày nhận. Không có ai yêu cầu thẩm định giá lại. Ngày 16/6/2014 Chấp hành viên ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với Công ty Cổ phần thẩm định giá - Tư vấn và Đầu tư VinaSun bán đấu giá. Qua 02 lần bán đấu giá nhưng không có người tham gia đấu giá. Ngày 25/9/2014 Tòa án nhân dân tối cao có Thông báo số 1387/TB thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của bà Mai, nội dung không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2013/DSPT ngày 23/4/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản kê biên được tiếp tục bán đấu giá sau 02 lần giảm giá đến ngày 10/4/2015 giá khởi điểm còn lại là 2.683.000.000đ có 05 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá ông Nguyễn Ngọc Nguyên là người trả giá cao nhất và trúng đấu giá với giá là 2.713.000.000đ. Ngày 17/4/2015 nộp đủ tiền vào tài khoản của Công ty Cổ phần thẩm định giá - Tư vấn và Đầu tư VinaSun và Công ty Cổ phần thẩm định giá - Tư vấn và Đầu tư VinaSun chuyển đủ tiền vào tài khoản của Cục THADS tỉnh Kiên Giang. Ngày 26/5/2015 Chấp hành viên tiến hành giao tài sản cho ông Nguyễn Ngọc Nguyên và phân phối tiền bán tài sản để thi hành án. Sau khi trừ đi các khoản số tiền còn lại là 2.095.629.000đ hoàn trả cho bà Mai nhưng bà Mai không nhận, Chấp hành viên đề nghị làm thủ tục gửi tiết kiệm theo quy định.

#### **4. Nhận xét, đánh giá về nội dung tố cáo**

##### **4.1. Chấp hành viên tự bán căn nhà**

- Bản án số 135/2013/DSPT ngày 23/4/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cáo tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử, có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại Điều 4 Luật THADS “Cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan trong phạm vi trách nhiệm của mình chấp hành nghiêm chỉnh bản án, quyết định và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thi hành án”. Sau khi thụ lý ra quyết định thi hành án, ngày 06/10/2013 Chấp hành viên đã thông báo hợp lệ quyết định thi hành án cho bà Mai. Từ ngày 07/6/2013 đến ngày 28/6/2013 Chấp hành viên đã làm việc với bà Mai, động viên thuyết phục bà Mai tự nguyện thi hành án nhưng không có kết quả.

- Theo quy định tại Điều 46 Luật THADS, hết thời gian tự nguyện thi hành án mà bà Mai chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 530.000.000đ cho ông Phan Hồng Hải thì Chấp hành viên Trần Huỳnh có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án cho ông Hải. Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà Mai chỉ có 01 căn nhà, đất duy nhất ở Việt Nam tại địa chỉ số 232 Trần Phú, phường

Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ngoài ra bà Mai không còn tài sản nào khác cũng không có mở tài khoản tại Việt Nam. Ngày 10/10/2013 Chấp hành viên ra Quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CTHA, cưỡng chế kê biên căn nhà tại địa chỉ số 232 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ngày 24/10/2013 Chấp hành viên tiến hành kê biên căn nhà và quyền sử dụng đất số 232 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đúng khoản 1 Điều 46 Luật THADS.

- Trong quá trình giải quyết việc thi hành án, Chấp hành viên đã nhiều lần làm việc với bà Mai để giải thích trực tiếp về việc không tự nguyện nộp tiền thi hành án thì sẽ bị kê biên căn nhà và quyền sử dụng đất để phát mãi thi hành án. Do bà không tự nguyện thi hành án Chấp hành viên tiến hành kê biên căn nhà và đất là tài sản duy nhất tại Việt Nam là đúng Luật THADS quy định, không thể nói Chấp hành viên tự động bán nhà của bà Mai. Việc bà Mai yêu cầu trả lại căn nhà là không chấp nhận.

- Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án Chấp hành viên không thực hiện việc xác minh, đánh giá của cơ quan có thẩm quyền về việc xác định tài sản kê biên không thể phân chia hoặc phân chia bị giảm giá trị để làm căn cứ kê biên là vi phạm khoản 1 Điều 8 Nghị định 58/2009/NĐ-CP ngày 13/7/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS.

*4.2. Chấp hành viên bán đấu giá căn là 2.713.000.000đ là quá thấp, trong khi tại thời điểm xét xử giá thỏa thuận căn nhà là 6.000.000.000đ*

- Sau khi kê biên Chấp hành viên đã thông báo cho bà Mai được biết về quyền thỏa thuận giá, lựa chọn tổ chức thẩm định giá nhưng bà Mai không thực hiện quyền của mình. Theo quy định tại khoản 2 điều 98 Luật THADS Chấp hành viên đã ký hợp đồng với Công ty Tư vấn xây dựng Nhựt Vương thẩm định giá. Theo Chứng thư thẩm định giá số 07/CT-ĐGBĐS/NV ngày 18/02/2014 của Công ty Tư vấn xây dựng Nhựt Vương, kết quả thẩm định tài sản có giá là 3.353.453.000đ.

- Để đảm bảo quyền lợi của bà Mai, ngày 03/3/2014 Chấp hành viên ban hành Thông báo số 84/TB-THA “về việc thông báo giá đã thẩm định” cho bà Mai biết giá đã thẩm định tài sản đồng thời có quy định về thời hạn yêu cầu thẩm định giá lại cho các đương sự. Về phía bà Mai mặc dù đã được chị Oanh thông báo lại nhưng không có yêu cầu định giá lại. Chấp hành viên đã lấy giá thẩm định làm giá khởi điểm đưa ra bán đấu giá tài sản theo luật định. Do tài sản bán không có người tham gia đấu giá Chấp hành viên căn cứ Điều 104 Luật THADS tiến hành giảm giá đến lần thứ 02 giá khởi điểm còn lại là 2.683.000.000đ, có 05 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá ông Nguyễn Ngọc Nguyên là người trúng đấu giá với giá là 2.713.000.000đ. Do đó Chấp hành viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá theo quy định của Luật THADS.

- Tuy nhiên, việc ký hợp đồng thẩm định giá và bán đấu giá của Chấp hành viên còn chậm vi phạm khoản 2 Điều 98 và khoản 2 Điều 101 Luật THADS.

4.3. *Không thực hiện đầy đủ các thủ tục về việc thông báo, kê biên, đấu giá tài sản.*

- Tại biên bản giải quyết ngày 08/10/2013 bà Mai trình bày “việc thi hành án tôi không ủy quyền cho ai nếu các cơ quan có liên hệ với tôi và gửi giấy tờ cho tôi thì gửi về cho em tôi là Phan Thị Phương Lan và cháu là Phan Thị Kiều Oanh, địa chỉ số 09, đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá”.

- Qua kiểm tra hồ sơ thi hành án, nhận thấy rằng Chấp hành viên đã thực hiện việc thông báo đầy đủ các giấy tờ và tài liệu cho bà Mai. Thời gian bà Mai còn ở Việt Nam thì Chấp hành viên thông báo trực tiếp cho bà Mai, thời gian bà Mai ở nước ngoài thì Chấp hành viên thông báo cho những người được nhận thay cho bà Mai theo yêu cầu của bà.

- Sau khi nhận Quyết định thi hành án ngày 08/10/2013, Chấp hành viên lập biên bản làm việc với bà Phan Hồng Mai, có nội dung: “*việc thi hành án tôi không ủy quyền cho ai. Nếu cơ quan thi hành án liên hệ và gửi các giấy tờ cho tôi thì gửi về cho em tôi là Phan Thị Phương Lan và cháu là Phan Thị Kiều Oanh, địa chỉ số 09, đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá để Lam và cháu Oanh liên hệ với tôi*”. Tiếp đến, ngày 08/11/2013, Chấp hành viên lập biên bản làm việc với ông Phan Hồng Hải, có nội dung: “*Hiện nay, bà Mai đã về Canada sinh sống. Vì vậy tôi với bà Mai không thỏa thuận được giá tài sản kê biên. Tôi yêu cầu Cục THADS tỉnh thông báo bằng văn bản cho bà Mai biết đã thực hiện việc kê biên căn nhà và đất tại 232 Trần Phú và gửi qua nhà bà Mai ở Canada*”. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã không gửi cho bà Mai ở Canada các thông báo: “*Thỏa thuận về giá tài sản kê biên; Thông báo kết quả thẩm định giá tài sản; Thông báo lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản*”. Mọi thủ tục về thi hành án, Chấp hành viên đều tổng đạt cho bà Phan Thị Phương Lan, Phan Thị Kiều Oanh. Ngoài ra, Chấp hành viên còn gửi cho người khác nhận thay như: ông Phan Thanh Long, Phạm Văn Bé những người có tên nêu trên và những người có tên cũng không có quyền, nghĩa vụ liên quan.

- Chấp hành viên không có văn bản giải thích cho bà Mai quyền được nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và chi phí hợp lý, trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật THADS.

- Qua thẩm tra cho thấy, ngày 24/10/2013, Chấp hành viên phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện việc kê biên tài sản là căn nhà và đất của người phải thi hành án. Do bà Mai không có mặt tại Việt Nam và ông Hải không thỏa thuận được giá tài sản bị kê biên nên ngày 15/02/2014, Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định

giá với Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Nhựt Vương để thẩm định giá tài sản kê biên đến ngày 18/02/2014, Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Nhựt Vương ban hành Chứng thư thẩm định giá số 07/CT-BĐS/NV theo đó, tài sản kê biên có giá là 3.353.453.000đ.

- Pháp luật THADS quy định, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày định giá tài sản (ngày 18/02/2014), Chấp hành viên phải ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, đến ngày 16/6/2014, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 65/HĐUQĐG-VS với Công ty Vinasun để tổ chức bán đấu giá.

- Chậm ban hành quyết định giảm giá tài sản để bán đấu giá. Pháp luật THADS quy định, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bán đấu giá không thành mà các đương sự không có yêu cầu định giá lại thì Chấp hành viên ban hành quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục tổ chức bán đấu giá, theo Thông báo số 554/TB-VS ngày 10/10/2014 của Công ty Vinasun thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 28/11/2014, Chấp hành viên mới ban hành giảm giá tài sản (lần 1) để tiếp tục tổ chức bán đấu giá (*chậm 01 tháng 18 ngày*).

#### 4.4. Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá để trả nhà lại cho bà

Mặc dù trong quá trình tổ chức thi hành án và bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên Trần Huỳnh và có một số tồn tại, thiếu sót, vi phạm. Tuy nhiên, chưa đủ cơ sở để xem xét hủy kết quả đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 44/HĐMB-VS ngày 10/4/2015.

## II. KẾT LUẬN

- Chấp hành viên Trần Huỳnh kê biên bán căn nhà, đất số 232 Trần Phú của bà Phan Hồng Mai là đúng quy định tại Điều 46 Luật THADS và căn nhà, đất Chấp hành viên bán 2.173.000.000đ đúng quy định Luật THADS về thẩm định giá và bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Xét thấy, trong quá trình tổ chức thi hành án và bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên Trần Huỳnh còn một số tồn tại, thiếu sót, vi phạm. Tuy nhiên, chưa đủ cơ sở để xem xét hủy kết quả đấu giá tài sản trả căn nhà cho bà.

- Chấp hành viên không thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản thi hành án, có cơ sở vì. *“Trong quá trình thi hành án Chấp hành viên đã không gửi cho bà Mai ở Canada các thông báo: “Thỏa thuận về giá tài sản kê biên; Thông báo kết quả thẩm định giá tài sản; Thông báo lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản”. Mọi thủ tục về thi hành án, Chấp hành viên đều tổng đạt cho bà Phan Thị Phương Lan, Phan Thị Kiều Oanh. Ngoài ra, Chấp hành viên còn gửi cho người khác nhận thay như: ông Phan Thanh Long, Phạm Văn Bé. Mặc dù bà Mai không có giấy ủy quyền cho những người có tên nêu trên và những người có tên cũng không có quyền, nghĩa vụ liên quan.*



### III. KIẾN NGHỊ

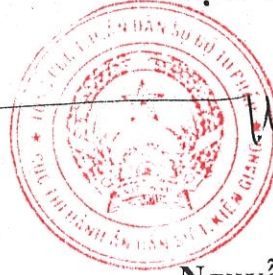
Như nhận định trên trong quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên Trần Huỳnh còn một số tồn tại, thiếu sót, vi phạm. Do đó, cần xem xét xử lý kỷ luật đối với Chấp hành viên Trần Huỳnh Cục THADS tỉnh Kiên Giang (hiện là Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện U Minh Thượng). Tương xứng với lỗi vi phạm.

Không chấp nhận đề nghị của bà Phan Hồng Mai yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản để trả lại căn nhà cho bà. /

**Nơi nhận:**

- Tổng cục THADS (để báo cáo);
- Các Phó CT (để biết);
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS huyện U Minh Thượng;
- Người bị tố cáo;
- Lưu: VT, HSGQTC.

**CỤC TRƯỞNG**



*Nguyễn Văn Vũ*  
**Nguyễn Văn Vũ**

