

QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của ông Đặng Ngọc Phi, ngụ tại 822 Cách Mạng Tháng 8, khu phố 1, phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 2 Điều 142 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 56/2018/KDTM-GĐT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐPT-KDTM ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Bản án số 05/2014/KDTM-ST ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-CCTHADS ngày 11/3/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-CTHADS ngày 27/9/2019 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;

Xét đơn khiếu nại về thi hành án ghi ngày 17/3/2021 của ông Đặng Ngọc Phi, địa chỉ: 822 Cách Mạng Tháng 8, khu phố 1, phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Nội dung khiếu nại chấp hành viên Nguyễn Bình Phụng tự ý ký hợp đồng thuê Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh BĐS Thịnh Vượng để định giá tài sản của ông trái pháp luật, làm giảm giá trị tài sản của ông; thông báo bán đấu giá tài sản không đúng thẩm quyền.

Hồ sơ thi hành án và các tài liệu có liên quan thể hiện:

Theo Quyết định số 56/2018/KDTM-GĐT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 02/QĐPT-KDTM ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về đình chỉ xét xử phúc thẩm và Bản án số 05/2014/KDTM-ST ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh buộc bà Phan Hòa Băng Tuyền - Chủ DNTN Vạn Thông có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long số tiền 8.263.800.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Do bà Phan Hòa Băng Tuyền không tự nguyện thi hành án cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long, ngày 07/7/2020, Chấp hành viên thực hiện kê



biên tài sản là 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tài sản đảm bảo vay thế chấp, gồm: thửa đất số 9, tờ bản đồ số 24, có diện tích 56.133,9m² và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 24 có diện tích 51.722,8m², cùng tọa lạc tại ấp 2, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; ông Phi và bà Tuyền vắng mặt tại buổi kê biên. Theo Biên bản thỏa thuận giá ngày 07/7/2020, đại diện ngân hàng TMCP Kiên Long không đồng ý thỏa thuận giá. Tổ chức thẩm định giá do ông Đặng Ngọc Phi chọn không được sự thống nhất của Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Theo đề nghị của ông Đặng Ngọc Phi, tại biên bản làm việc ngày 16/9/2020, Chấp hành viên tổ chức cho 2 bên đương sự thỏa thuận chọn tổ chức thẩm định giá. Ông Phi chọn Công ty Thẩm định giá Đại Việt thẩm định tài sản, không đồng ý kết quả đo đạc 2 quyền sử dụng đất đã được kê biên, đồng ý nội dung đối với cây trồng trên đất. Ngân hàng TMCP Kiên Long không thỏa thuận chọn tổ chức thẩm định giá mà giao chấp hành viên chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá; đồng ý kết quả đo đạc 02 quyền sử dụng đất đã kê biên.

Do các bên đương sự không thống nhất được việc chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá nên Chấp hành viên ra Thông báo số 31/TB-CTHADS ngày 27/11/2020 chọn Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thẩm định giá tài sản. Chứng thư thẩm định giá số 3311220/CT-TV ngày 16/12/2020. Chấp hành viên ra Thông báo số 49/TB-THADS ngày 28/12/2020 chọn tổ chức bán đấu giá.

Ngày 29/12/2020, ông Phi có đơn khiếu nại kết quả thẩm định giá tài sản. Ngày 12/01/2021, Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng có Công văn số 007/20/CV-TV phúc đáp nội dung khiếu nại của ông Phi.

Theo biên bản làm việc ngày 19/01/2021, ông Phi đề nghị hoãn bán đấu giá 02 quyền sử dụng đất đã kê biên, trình bày Công văn số 007/20/CV-TV của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng so sánh giá đất lấy đất tại huyện Dương Minh Châu. Chấp hành viên hướng dẫn nếu ông Phi thắc mắc về giá gửi đơn đến cơ quan thẩm quyền là Sở Tài chính nhưng đến ngày làm việc 08/3/2021 ông Phi không có đơn hay cung cấp giấy tờ liên quan đến việc định giá tài sản của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, nội dung thắc mắc của ông Phi không thuộc thẩm quyền Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Theo trình tự thủ tục, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Khải Hưng và Công ty đấu giá hợp danh Khải Hưng có Thông báo số 19-1697/TB-KH ngày 08/3/2021 thông báo đấu giá tài sản để thi hành án.

Ngày 08/3/2021, Chấp hành viên ra Thông báo số 80/TB-CTHADS về việc bán đấu giá tài sản.

Trên cơ sở hồ sơ thi hành án, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh nhận thấy:

Chấp hành viên ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh do ông Đặng Ngọc Phi và Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long không thỏa thuận được việc chọn tổ chức thẩm định giá là đúng quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự.

Việc Chấp hành viên hướng dẫn ông Phi khiếu nại kết quả thẩm định giá đến Sở Tài chính là có căn cứ. Theo khoản 12 Điều 2 Thông tư liên tịch số 220/2015/TTLT-BTC-BNV ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính - Bộ Nội vụ hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài chính thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Phòng Tài chính - kế hoạch thuộc UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định việc giải quyết khiếu nại về thẩm định giá thuộc thẩm quyền của Sở Tài chính.

Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng có Công văn số 007/20/CV-TV ngày 12/01/2021 phúc đáp nội dung khiếu nại của ông Phi. Công văn tuy có viện dẫn các thửa đất so sánh trong việc định giá tài sản là vị đất tại các xã Bàu Năng, Suối Đá, Lộc Ninh, Cầu khởi, Phan, Chà Là, Trông Mít ... thuộc huyện Dương Minh Châu nhưng qua đối chiếu hồ sơ thi hành án, Chứng thư thẩm định giá số 3311220/CT-TV ngày 16/12/2020 thể hiện các vị trí đất so sánh để thẩm định giá là xã An Cơ, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là đảm bảo tài sản so sánh thực tế tại địa phương có tài sản thẩm định giá.

Việc ông Đặng Ngọc Phi cho rằng Chấp hành viên thông báo bán đấu giá tài sản không đúng thẩm quyền và trái pháp luật, việc đấu giá tài sản của thi hành án dân sự là thuộc thẩm quyền của tổ chức bán đấu giá được phép hoạt động là không có căn cứ. Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự: trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Do đó, Chấp hành viên đã có Thông báo số 80/TB-CTHADS ngày 8/3/2021 về việc bán đấu giá tài sản và thông báo quyền được nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án đối với ông Phi là đúng quy định pháp luật.

Đối với nội dung ông Phi nêu việc đấu giá tài sản của thi hành án dân sự là thuộc thẩm quyền của tổ chức bán đấu giá được phép hoạt động đã được Công ty đấu giá hợp danh Khải Hưng có Thông báo số 19-1697/TB-KH ngày 08/3/2021 thực hiện theo Điều 57 Luật đấu giá năm 2016, thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

Như vậy, việc ông Đặng Ngọc Phi khiếu nại Chấp hành viên chọn công ty thẩm định giá không đúng quy định pháp luật, tự ý ký hợp đồng thuê Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh BĐS Thịnh Vượng để định giá tài sản

của ông trái pháp luật, làm giảm giá trị tài sản của ông; thông báo bán đấu giá tài sản không đúng thẩm quyền là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Không chấp nhận khiếu nại của ông Đặng Ngọc Phi, địa chỉ: 822 Cách mạng Tháng 8, khu phố 1, phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với nội dung chấp hành viên Nguyễn Bình Phụng chọn công ty thẩm định giá không đúng quy định pháp luật, tự ý ký hợp đồng thuê Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh BĐS Thịnh Vượng để định giá tài sản của ông trái pháp luật, làm giảm giá trị tài sản của ông; thông báo bán đấu giá tài sản không đúng thẩm quyền.

Giao Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thực hiện việc thi hành án theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Trưởng phòng Nghiệp vụ, tổ chức thi hành án, Chấp hành viên, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 3. Ông Đặng Ngọc Phi có quyền khiếu nại tiếp đến Tổng cục trưởng Tổng cục Thi hành án dân sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định này. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Tổng cục THADS;
- Trung tâm DLTT&TKTHADS;
- Viện KSND tỉnh;
- Trang Thông tin Cục THADS;
- Phòng TCCB;
- Lưu: VT, HSGQKN.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Khứu Văn Hòa