

Số: 2711/QĐGQKN-CTHADS TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 9 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Hữu Hoàng**

**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 Lê Hữu Hoàng, địa chỉ: 61 Lê Quốc Trinh, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 10/01/2018 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

**Trên cơ sở xem xét đơn khiếu nại của ông Lê Hữu Hoàng và báo cáo của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, 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 giữa các đương sự số 178/TTLH ngày 27/8/2004 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú và đơn yêu cầu thi hành án, Đội Thi hành án quận Tân Phú (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú) ra Quyết định thi hành án số 38/THA-YC ngày 01/3/2005, cho thi hành khoản:

*Ông Lê Hữu Hoàng trực tiếp nuôi 02 con chung tên Lê Hữu Nghị - sinh ngày 13/02/1988, Lê Hữu Thiện Chí - sinh ngày 03/4/1990. Bà Phan Thị Thanh Tâm cấp dưỡng nuôi con mỗi tháng 300.000 đồng (mỗi trẻ 150.000 đồng/tháng). Bắt đầu thực hiện từ tháng 09/2004 cho đến khi các con lần lượt trưởng thành.*

*Ông Lê Hữu Hoàng được sở hữu toàn bộ căn nhà số 49KC, đường số 3, phường 18, quận Tân Bình (nay thuộc đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú), sau khi thực hiện xong nghĩa vụ giao cho bà Phan Thị Thanh Tâm 70 lượng vàng SJC. Thời hạn giao vàng: hạn chót là ngày 28/02/2005.*

*Đến hạn giao vàng ông Hoàng không thực hiện nghĩa vụ giao đủ số trên cho bà Tâm, ông Hoàng đồng ý để Đội thi hành án phát mãi căn nhà trên để giao vàng cho bà Tâm.*

Ngoài ra, ông Lê Hữu Hoàng còn phải thi hành Bản án số 572/DSPT ngày 06/6/2008 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số 05/DSST ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú), Quyết định thi hành án theo đơn





yêu cầu số 176/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, cho thi hành khoản:

*Buộc ông Lê Hữu Hoàng phải thanh toán cho các ông/bà: Nguyễn Thanh Tùng, Nguyễn Tuyết Dung, Nguyễn Tường Tú Uyên, Nguyễn Tường Tú Oanh là các đồng thừa kế của bà Tường Thị Thu Nguyệt Hồng 20 lượng vàng SJC...*

Quá trình tổ chức thi hành án, do người phải thi hành án là ông Lê Hữu Hoàng không tự nguyện thi hành án, ngày 16/3/2006, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 337/THA kê biên, xử lý tài sản của ông Lê Hữu Hoàng là Căn nhà số 49KC, đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận số 12465/98 ngày 17/10/1998 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp) và thực hiện việc kê biên tài sản để thi hành án (theo Biên bản kê biên tài sản ngày 30/03/2006).

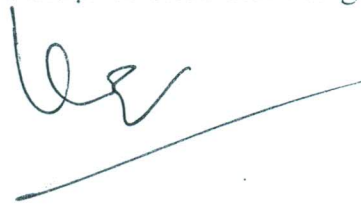
Ngày 22/5/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 1972/TB-CCTHA, số 1973/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết về việc thỏa thuận giá tài sản và lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên. (Thông báo này đã được Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình tổng đạt trực tiếp cho ông Lê Hữu Hoàng ký nhận vào ngày 24/5/2014).

Ngày 27/5/2014, Chấp hành viên có buổi làm việc với bà Phan Thị Thanh Tâm. Tại biên bản giải quyết thi hành án, bà Tâm không đồng ý thỏa thuận giá tài sản với ông Lê Hữu Hoàng. Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú lựa chọn Trung tâm thẩm định giá theo quy định.

Chấp hành viên ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 101/2014/HĐKT/TĐGSG ngày 22/7/2014 với Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn để thẩm định giá tài sản kê biên. Theo Chứng thư thẩm định giá số 101/014/CT/TĐGSG ngày 25/7/2014 thì tài sản nêu trên có giá trị là 3.208.854.156 đồng.

Ngày 11/8/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 2791/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 101/014/HĐKT/TĐGSG 25/7/2014 của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn, căn nhà số 49KC (số mới 336) Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, có giá là 3.208.854.156 đồng. Ngày 13/8/2014, Thừa phát lại quận Tân Bình cùng với chính quyền địa phương đến địa chỉ số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú để thực hiện thủ tục Thông báo văn bản số 2791/TB-CCTHA ngày 11/8/2014, do ông Hoàng không có mặt tại địa chỉ trên nên không thể thông báo trực tiếp, Thừa phát lại đã lập biên bản ghi nhận sự việc và tiến hành thủ tục niêm yết văn bản theo quy định.

Ngày 09/9/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 3048/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết sẽ ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp để đưa tài sản nhà đất số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú ra bán đấu giá. Nhưng ông Hoàng và bà Tâm không thực hiện việc thỏa thuận tổ chức bán đấu giá.

  
2



Chấp hành viên ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 79/14/HĐ-BĐG ngày 06/10/2014 với Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp để đưa tài sản trên ra bán đấu giá theo quy định.

Ngày 10/10/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 116/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết việc bán đấu giá tài sản (Chấp hành viên đã thông báo bằng hình thức lập biên bản niêm yết cho ông Lê Hữu Hoàng).

Ngày 07/11/2014, Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp có công văn số 2416/14/MPA-CV gửi Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 13/11/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 486/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 16/3/2015, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá tài sản số 297/QĐ-CCTHA (giảm 3%) đối với nhà, đất số 336 đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, giá trị tài sản còn 3.112.588.000 đồng và tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 79/14/HĐ-BĐG ngày 16/03/2015) để đưa tài sản ra bán đấu giá.

Ngày 26/03/2015, Chấp hành viên có Thông báo số 1923/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết việc bán đấu giá tài sản (Văn bản này Chấp hành viên đã thông báo bằng hình thức niêm yết cho ông Lê Hữu Hoàng).

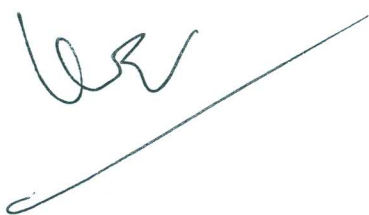
Ngày 17/4/2015, Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp có công văn số 431/15/MPA-CV gửi Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 20/4/2015, Chấp hành viên có Thông báo số 2139/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 13/11/2015, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá tài sản số 112/QĐ-CCTHA (giảm 1%) đối với nhà, đất số 336 đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, giá trị tài sản còn 3.081.462.000 đồng và tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 79/14/HĐ-BĐG ngày 23/11/2015) để đưa tài sản ra bán đấu giá.

Ngày 25/12/2015, Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp có công văn số 1384/15/MPA-CV gửi Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 30/12/2015, Chấp hành viên có Thông báo số 709/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản.



Ngày 08/9/2016, Chấp hành viên ra Quyết định giảm giá tài sản số 703/QĐ-CCTHA (giảm 1%) đối với nhà, đất số 336 đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, giá trị tài sản còn 3.050.647.000 đồng và tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 79/14/HĐ-BĐG ngày 13/10/2016) để đưa tài sản ra bán đấu giá.

Ngày 09/11/2016, Chấp hành viên có Thông báo số 358/TB-CCTHADS cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết về chứng kiến việc đấu giá tài sản.

Ngày 25/11/2016, Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp đã tổ chức bán đấu giá tài sản nhà số mới 336 đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và người mua trúng đấu giá tài sản trên là ông Võ Thành Hiếu, với giá là 3.080.647.000 đồng.

Ngày 08/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú nhận được văn bản số 1136/16/MPA-CV ngày 30/11/2016 của Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp thông báo người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền trúng đấu giá tài sản.

Ngày 13/12/2016, Chấp hành viên có Thông báo số 818/TB-CCTHADS cho ông Lê Hữu Hoàng và những người cùng cư ngụ trong căn nhà số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú để giao nhà trống cho người mua trúng đấu giá, nhưng ông Hoàng không tự nguyện giao nhà.

Ngày 13/4/2017, Chấp hành viên ra Quyết định cưỡng chế trả nhà, giao nhà số 59/QĐ-CCTHADS: Trục xuất ông Lê Hữu Hoàng và những người hiện đang cư ngụ trong nhà cùng toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú để giao nhà, đất trên cho người mua trúng đấu giá là ông Võ Thành Hiếu.

Ngày 15/11/2017, Chấp hành viên đã thực hiện việc cưỡng chế giao nhà cho người mua trúng đấu giá.

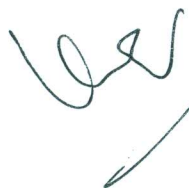
Không đồng ý với quyết định cưỡng chế giao nhà, ông Lê Hữu Hoàng làm đơn khiếu nại, có nội dung:

1. Khiếu nại Chấp hành viên sử dụng chứng thư hết hiệu lực để bán đấu giá nhà đất số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Khiếu nại thực tế nhà đất của ông đã biến động trên 30% nhưng Chấp hành viên không tổ chức định giá lại tài sản.

3. Khiếu nại việc bán đấu giá kéo dài hơn 02 năm, trong đó 05 lần bán đấu giá không thành nhưng Chấp hành viên không thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá lại như việc bán đấu giá lần đầu.

4. Khiếu nại thời gian thực hiện việc bán đấu giá tài sản, ông không đồng ý nhưng Chấp hành viên vẫn tự quyết định ký Chứng thư thẩm định để lấy giá làm giá khởi điểm bán đấu giá và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản.





5. Khiếu nại ông không nhận được thông báo thẩm định giá và thông báo cho đương sự thỏa thuận giảm giá của Chấp hành viên.

Ngày 10/01/2018, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS, có nội dung: không chấp nhận khiếu nại của ông Lê Hữu Hoàng. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, ông Lê Hữu Hoàng 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 Lê Hữu Hoàng cho thấy:**

- *Đối với nội dung khiếu nại thứ 1:* Chấp hành viên sử dụng chứng thư hết hiệu lực để bán đấu giá nhà đất số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên đã ra thông báo số 2791/TB-CCTHA ngày 11/8/2014 cho ông Hoàng và bà Tâm biết kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 101/014/HĐKT/TĐGSG 25/7/2014 của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn đối với nhà đất số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, nhưng ông Hoàng và bà Tâm không có ý kiến về thẩm định giá tài sản, nên Chấp hành viên đã tiến hành việc bán đấu giá theo quy định pháp luật. Do đó, nội dung ông Hoàng khiếu nại Chấp hành viên sử dụng chứng thư hết hiệu lực để bán đấu giá nhà, đất số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú là không có cơ sở.

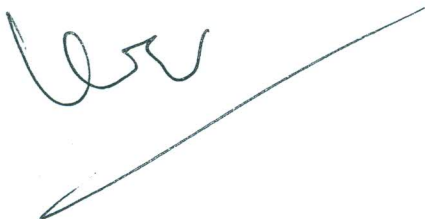
- *Đối với nội dung khiếu nại thứ 2:* Ông Hoàng cho rằng thực tế nhà đất số 336 đường Thạch Lam đã biến động trên 30% nhưng Chấp hành viên không tổ chức định giá lại tài sản.

Về nội dung này xét thấy tại Điều 99 Luật Thi hành án dân sự quy định về *Định giá lại tài sản kê biên:*

*"1. Việc định giá lại tài sản kê biên được thực hiện trong các trường hợp như sau:*

a) *Chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 98 của Luật này dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản;*

b) *Đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Yêu cầu định giá lại chỉ được thực hiện một lần và chỉ được chấp nhận nếu đương sự có đơn yêu cầu trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo về kết quả thẩm định giá và phải nộp ngay tạm ứng chi phí định giá lại tài sản".* Sau khi có chứng thư thẩm định giá, Chấp hành viên đã thông báo cho ông Lê Hữu Hoàng biết kết quả thẩm định giá tài sản, nhưng ông Hoàng không có đơn yêu cầu định giá lại sẵn sàng. Với quy định trên, việc ông Hoàng cho rằng nhà đất số 336 đường Thạch Lam đã biến động trên 30% Chấp hành viên không tổ chức định giá lại tài sản là không có cơ sở chấp nhận.





- Đối với nội dung khiếu nại thứ 3: Ông Hoàng cho rằng việc bán đấu giá kéo dài hơn 02 năm, trong đó 05 lần bán đấu giá không thành nhưng Chấp hành viên không thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá lại như việc bán đấu giá lần đầu.

Theo Điều 104 luật Thi hành án dân sự về việc xử lý tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành, quy định: "...Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của tổ chức bán đấu giá về việc tài sản đưa ra bán đấu giá lần đầu nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì Chấp hành viên thông báo và yêu cầu đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, nếu đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá thì Chấp hành viên quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá...". Trong quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản nhà, đất số 336 đường Thạch Lam, Chấp hành viên đã thông báo tài sản đưa ra bán đấu giá không có người tham gia đấu giá và giảm giá tài sản các bên đương sự không có ý kiến về mức giảm giá tài sản, nên Chấp hành viên đã thực hiện việc giảm giá và tiếp tục đưa tài sản ra bán đấu giá theo quy định. Do đó, khiếu nại của ông Hoàng là không có cơ sở.

- Đối với nội dung khiếu nại thứ 4: Thời gian thực hiện việc bán đấu giá tài sản ông không đồng ý nhưng Chấp hành viên vẫn tự quyết định ký Chứng thư thẩm định để lấy giá làm giá khởi điểm bán đấu giá và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Sau khi kê biên tài sản, Chấp hành viên đã có Thông báo số 1972/TB-CCTHA và số 1973/TB-CCTHA ngày 22/5/2014 cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm về việc thỏa thuận giá tài sản và lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá tài sản, nhưng ông Hoàng và bà Tâm không thực hiện thỏa thuận, nên Chấp hành viên đã ký hợp đồng với Công ty Thẩm định giá Sài Gòn để thẩm định giá và đưa tài sản ra bán đấu giá theo quy định. Như vậy, nội dung khiếu nại này của ông Hoàng là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với nội dung khiếu nại thứ 5: Ông không nhận được thông báo thẩm định giá và thông báo cho đương sự thỏa thuận giảm giá của Chấp hành viên.

Hồ sơ thi hành án thể hiện: Ngày 11/8/2014, Chấp hành viên có Thông báo số 2791/TB-CCTHA cho ông Lê Hữu Hoàng và bà Phan Thị Thanh Tâm biết kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 101/014/HĐKT/TĐGSG 25/7/2014 của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn, căn nhà số 49KC (số mới 336) Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, có giá là 3.208.854.156 đồng. Ngày 13/8/2014, Thừa phát lại quận Tân Bình phối hợp cùng với chính quyền địa phương đến địa chỉ số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú để thực hiện thủ tục Thông báo số 2791/TB-CCTHA ngày 11/8/2014, do ông Hoàng không có mặt tại địa chỉ trên nên không thể thông báo trực tiếp, Chấp hành viên đã lập biên bản ghi nhận sự việc và tiến hành thủ tục niêm yết văn bản theo quy định.





Tài sản kê biên qua nhiều lần bán đấu giá và giảm giá tài sản do không có khách hàng đăng ký mua, qua những lần giảm giá Chấp hành viên đã có thông báo cho ông Hoàng và bà Tâm biết và yêu cầu ông Hoàng, bà Tâm đến Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú để thỏa thuận mức giảm giá để tiếp tục bán đấu giá tài sản, nhưng ông Hoàng không thực hiện, những lần thông báo cho ông Hoàng, Thừa phát lại quận Tân Bình phối hợp cùng với chính quyền địa phương đến địa chỉ số 336 Thạch Lam, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú để thực hiện thủ tục thông báo cho các đương sự thỏa thuận giảm giá, do ông Hoàng không có mặt tại địa chỉ trên, do không thể thông báo trực tiếp cho ông Hoàng nên các văn bản thi hành án được niêm yết theo quy định tại Điều 42 Luật Thi hành án dân sự.

Như vậy, việc ông Lê Hữu Hoàng khiếu nại ông không nhận được thông báo thẩm định giá và thông báo cho đương sự thỏa thuận giảm giá của Chấp hành viên là không có cơ sở, việc Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 03/QĐ-CCTHADS ngày 10/01/2018 không chấp nhận khiếu nại của ông Lê Hữu Hoàng là phù hợp với quy định của pháp luật.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Không chấp nhận khiếu nại của Lê Hữu Hoàng.

Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú có trách nhiệm chỉ đạo Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 178/TTLH ngày 27/8/2004 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Chấp hành viên, 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 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *hh*

#### Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Tổng cục THADS;
- VKSND TP.HCM;
- Cục trưởng;
- Lưu: VT, Phòng KT, HS (HH).

KT. CỤC TRƯỞNG *hh*  
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Lê Hữu Hòa