

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2017

Số: 2522/QĐ-CTHADS

### QUYẾT ĐỊNH

V/v giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Hoa  
Địa chỉ: Số 5 Trần Kế Xương, Phường 3, quận Bình Thạnh

### CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

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

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1768/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đơn của bà Trần Thị Hoa, địa chỉ: Số 5 Trần Kế Xương, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và đơn của ông Nguyễn Văn Kha (Minh Tâm), địa chỉ: Số 18 Lê Cao Dong, Phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An - đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị Hoa, nội dung đơn: Khiếu nại Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 06/QĐ-CCTHADS ngày 26/7/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên cơ sở nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Hoa và đơn của ông Nguyễn Văn Kha (Minh Tâm), kết quả kiểm tra hồ sơ thi hành án liên quan đến khiếu nại và báo cáo giải trình của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1768/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, các khoản phải thi hành:

“Ông Phạm Ngọc Đình và bà Trần Thị Hoa còn nợ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số: 0308/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 03/8/2011 số tiền nợ gốc là: 1.600.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 16/6/2015: 773.401.960 đồng. Tổng số tiền vốn và lãi là 2.373.401.960 đồng.



*Ông Phạm Ngọc Đình và bà Trần Thị Hoa trả số tiền vốn và lãi là: 2.373.401.960 đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 16/6/2015.*

*Kể từ ngày 17/6/2015 cho đến khi ông Đình và bà Hoa thanh toán xong khoản nợ, ông Đình và bà Hoa còn phải chịu nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 0308/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 03/8/2011.*

*Kể từ ngày 17/9/2015, nếu ông Đình và bà Hoa không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh...*

*Số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và nghĩa vụ trả nợ của ông Đình và bà Hoa đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đình và bà Hoa vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng”.*

#### **Quá trình tổ chức thi hành án thể hiện:**

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh (Chấp hành viên) đã thông báo hợp lệ Quyết định thi hành án cho ông Phạm Ngọc Đình và bà Trần Thị Hoa theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Ngày 02/6/2016, Chấp hành viên có Giấy triệu tập số 1555/GTT-CCTHADS báo cho ông Phạm Ngọc Đình và bà Trần Thị Hoa đến Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh để giải quyết việc thi hành Quyết định số 66/2015/QĐST-KDTM ngày 24/6/2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/6/2016, ông Phạm Ngọc Đình lập giấy ủy quyền cho bà Trần Thị Hoa tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 16046, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD) có nội dung:

*“Được thay mặt và nhân danh tôi thực hiện các công việc sau đây:*

*Liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, TPHCM và các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan để giải quyết việc thi hành Quyết định số 66/2015/QĐST-KDTM ngày 24/6/2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, TP.HCM theo giấy triệu tập số 1555/GTT-CCTHADS ngày 02/6/2016 cho đến khi thi hành xong, căn cứ theo các quy định của pháp luật hiện hành.*

*Trong phạm vi ủy quyền, người được ủy quyền được quyền liên hệ với các cá nhân và tổ chức có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ; lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ có liên quan, được thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định theo quy định của pháp luật.*

*Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký công chứng cho đến khi thực hiện xong công việc được ủy quyền nêu trên hoặc khi ủy quyền này chấm dứt theo quy định tại Điều 589 Bộ luật Dân sự”.*

Hết thời gian tự nguyện thi hành án theo quy định của pháp luật, ông Đình và bà Hoa không tự nguyện thi hành án. Tại Biên bản giải quyết thi hành án ngày 13/10/2016, Chấp hành viên thông báo cho bà Hoa biết cơ quan Thi hành án sẽ thực hiện việc kê biên phát mãi nhà và đất số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (Ngân hàng), bà Hoa có ý kiến như sau: *“Tôi (Hoa) đồng ý việc cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mãi nhà đất để trả nợ cho Ngân hàng theo quy định. Tuy nhiên, hiện tôi đang thu xếp việc gia đình nên tôi đề nghị cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên nhà đất số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/11/2016 (thứ ba) và không có bất kì thắc mắc, khiếu nại gì về việc kê biên nhà đất nêu trên”.*

Ngày 27/10/2016, Chấp hành viên ra Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Phạm Ngọc Đình và bà Trần Thị Hoa là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05 Trần Kế Xương, Phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, Chấp hành viên ra Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 204/TB-THADS và thông báo hợp lệ quyết định, thông báo nêu trên cho các bên đương sự.

Ngày 15/11/2016, Chấp hành viên thực hiện kê biên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh và giao cho bà Trần Thị Hoa, ông Phạm Ngọc Đình tiếp tục bảo quản, đồng thời lập Biên bản về việc thỏa thuận về giá tài sản kê biên và Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá. Theo nội dung hai biên bản này, ông Đỗ Hữu Điền - đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, bà Trần Thị Hoa có ý kiến: Không có ý kiến gì về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên, không có ý kiến gì về tổ chức thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá; các đương sự đề nghị Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá theo quy định pháp luật; đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và bà Trần Thị Hoa cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về tổ chức thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá do Chấp hành viên lựa chọn.

Ngày 21/11/2016, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ thẩm định giá Đông Á để thẩm định giá tài sản nêu trên.

Theo chứng thư thẩm định giá số 172 BDS/2016/CT.ĐA ngày 28/11/2016 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ thẩm định giá Đông Á thì giá nhà, đất số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.525.977.000 đồng.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá tài sản nêu trên, Chấp hành viên đã thông báo cho Ngân hàng, ông Đình và bà Hoa biết về giá tài sản và quyền yêu cầu định giá lại tài sản (Thông báo số 515/TB-CCTHADS ngày 29/11/2016) và giao thông báo nêu trên cho Ngân hàng, bà Hoa và ông Đình (do cho bà Hoa nhận thay).

Hết thời hạn yêu cầu định giá lại tài sản nhưng các bên không yêu cầu định giá lại tài sản, Chấp hành viên ra Thông báo số 593/TB-CCTHADS ngày 06/12/2016, thông báo cho các đương sự biết: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh lựa chọn Công ty TNHH dịch vụ đấu giá Vạn Thành An (Công ty Vạn Thành An), địa chỉ: số 63 Trần Khánh Dư, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng bán đấu giá tài sản kê biên là nhà và đất số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/12/2016, Chấp hành viên ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 1688/HĐĐG-VTA với Công ty Vạn Thành An, bán đấu giá tài sản nêu trên. Căn cứ Thông báo bán đấu giá tài sản số 1007/2016/TB-VTA ngày 09/12/2016 của Công ty Vạn Thành An, Chấp hành viên ra Thông báo số 628/TB-CCTHADS ngày 13/12/2016, thông báo cho Ngân hàng, bà Hoa, ông Đình về việc bán đấu giá tài sản và quyền nhận lại tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 09/01/2017 Công ty Vạn Thành An có thông báo kế hoạch bán đấu giá tài sản số 15/2017/TB-VTA. Theo đó, Chấp hành viên đã có giấy mời ông Đình, bà Hoa, đại diện Ngân hàng chứng kiến cuộc bán đấu giá tài sản và giao Giấy mời nêu trên cho Ngân hàng, bà Hoa, ông Đình (bà Hoa đại diện theo ủy quyền).

Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 12/01/2017, bà Hoa có ý kiến: *“Tôi đề nghị được chuộc lại tài sản là nhà và đất số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh”*; Chấp hành viên đã thông báo cho bà Hoa biết: *“Căn cứ khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định: Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án (bà Trần Thị Hoa, ông Phạm Ngọc Đình) 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. Bà Trần Thị Hoa, ông Phạm Ngọc Đình có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận”*. Tuy nhiên bà Hoa và ông Đình không nộp tiền thi hành án để chuộc lại nhà đất nêu trên.

Ngày 18/01/2017 Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá Vạn Thành An tổ chức bán đấu giá thành tài sản nêu trên. Người mua được tài sản là bà Dương Thị Ngọc Thanh, địa chỉ 352 Phan Xích Long, Phường 2, quận Phú Nhuận, với giá 2.540.000.000 đồng.

Tại trang 2, dòng thứ 6 từ dưới đếm lên của Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 18/01/2017 đã ghi Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá: ông **Đào Anh Dũng** nhưng tại trang 5 phần ký tên đấu giá viên là ông **Nguyễn Hùng Chanh**. Ngày 05/5/2017 Công ty Vạn Thành An có Văn bản số 233/2017/TB-VTA về việc đính chính tên đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá là: **Ông Nguyễn Hùng Chanh**.

Ngày 07/02/2017 Bà Dương Thị Ngọc Thanh (người mua được tài sản bán đấu giá) đã nộp đủ tiền mua tài sản.

Ngày 13/02/2017, Chấp hành viên có Thông báo số 1052/TB-CCTHADS yêu cầu bà Trần Thị Hoa và ông Phạm Ngọc Đỉnh trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, ông Đỉnh, bà Hoa phải giao nhà cho người mua được tài sản, đồng thời có Thông báo số 1053/TB-CCTHADS cho ông Đỉnh, bà Hoa biết việc cung cấp giấy tờ, chứng từ liên quan đến nộp thuế.

Ngày 06/4/2017, Chấp hành viên ra Thông báo số 1660/TB-CCTHADS ấn định cho ông Đỉnh, bà Hoa vào lúc 09 giờ 00 ngày 21/4/2017 giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Ngày 11/4/2017, Chấp hành viên ra Thông báo số 1690/TB - CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua trúng đấu giá vào ngày 16/5/2017.

Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 16/5/2017 bà Trần Thị Hoa có ý kiến: *"Tôi có nguyện vọng cuối cùng là gặp người mua trúng đấu giá là bà Dương Thị Ngọc Thanh để xin mua lại căn nhà 05 Trần Kế Xương, Phường 3, quận Bình Thạnh, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh sắp xếp cho tôi được gặp mặt trực tiếp bà Thanh. Trường hợp bà Thanh không đồng ý cho tôi mua lại căn nhà trên, tôi xin cam kết giao nhà vào 9 giờ ngày 16/6/2017"*.

Theo đề nghị của bà Hoa, ngày 23/5/2017, Chấp hành viên đã mời bà Dương Thị Ngọc Thanh (người mua trúng đấu giá) đến cho bà Hoa (có ông Vũ Duy Dương là người đại diện) thương lượng mua lại căn nhà trên nhưng bà Thanh không đồng ý bán lại căn nhà trên cho bà Hoa.

Ngày 16/6/2017, Chấp hành viên kết hợp với chính quyền địa phương đến nhà số 03 Trần Kế Xương, Phường 3, quận Bình Thạnh để tổ chức giao nhà cho người mua trúng đấu giá nhưng bà Hoa không giao nhà như đã cam kết tại Biên bản ngày 16/5/2017.

Bà Trần Thị Hoa khiếu nại cho rằng Ông Phạm Ngọc Đỉnh là chồng bà Hoa không ủy quyền cho bà Hoa tự định đoạt bán tài sản chung là căn nhà số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh nên kết quả phiên đấu giá ngày 18/01/2017 chỉ có mình bà Hoa tham gia và ký tên chủ tài sản là không có giá trị pháp lý. Bà đề nghị hoãn việc bàn giao căn nhà cho người mua trúng đấu

giá. Khiếu nại của bà Trần Thị Hoa được Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh thụ lý giải quyết.

Ngày 26/7/2017, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã ra Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Hoa, nội dung: Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Hoa. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại trên, bà Hoa tiếp tục khiếu nại lên Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**Sau khi xem xét việc tổ chức thi hành án, nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Hoa, đối chiếu các quy định của pháp luật, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:**

Thứ nhất, bà Trần Thị Hoa khiếu nại cho rằng ông Phạm Ngọc Đỉnh là chồng bà không ủy quyền cho bà tự định đoạt bán tài sản chung là căn nhà số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh nên kết quả phiên đấu giá ngày 18/01/2017 chỉ có mình bà Hoa tham gia và ký tên chủ tài sản là không có giá trị pháp lý.

Xét thấy đã hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng ông Đỉnh bà Hoa không tự nguyện thi hành, căn cứ nội dung án tuyên và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đảm bảo là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05 Trần Kế Xương, phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đỉnh, bà Hoa để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, tài sản trên được cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định - theo đó ông Đỉnh, bà Hoa được thông báo và được quyền tham gia quá trình kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản; ông Đỉnh, bà Hoa không còn được quyền tự định đoạt đối với tài sản (một trong ba quyền năng của chủ sở hữu do Bộ luật Dân sự quy định).

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên đã thực hiện thủ tục thông báo thi hành án cho ông Phạm Ngọc Đỉnh thông qua bà Trần Thị Hoa - là người đại diện theo ủy quyền cho ông Đỉnh theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/6/2016 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 16046, quyển số 6 TP/CC-SCC/HĐGD).

Sau khi có Thông báo kế hoạch bán đấu giá của Công ty Vạn Thành An, Chấp hành viên đã có Giấy mời số 764/GM-CCTHA ngày 12/01/2017 mời ông Đỉnh và bà Hoa tham gia chứng kiến cuộc bán đấu giá, giấy mời đã giao cho bà Hoa, ông Đỉnh (bà Hoa đại diện theo ủy quyền).

Như vậy, bà Hoa, ông Đỉnh đã được Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh mời chứng kiến cuộc bán đấu giá. Việc ông Đỉnh, bà Hoa có mặt hay vắng

mặt thì cuộc bán đấu giá vẫn được tiến hành theo quy định của pháp luật, vẫn có giá trị pháp lý.

Do đó, khiếu nại của bà Trần Thị Hoa không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ hai, bà Trần Thị Hoa đề nghị hoãn việc bàn giao căn nhà cho người mua trúng đấu giá, đối chiếu với quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì đề nghị của bà không được chấp nhận vì không thuộc một trong các trường hợp để hoãn thi hành án theo quy định tại Điều 48 Luật Thi hành án dân sự.

Từ những cơ sở và nhận định trên, Cục trưởng Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Trần Thị Hoa và đơn của ông Nguyễn Văn Kha (Minh Tâm) - đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị Hoa; giữ nguyên Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 06/QĐ-CCTHADS ngày 26/7/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh có trách nhiệm chỉ đạo Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, 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 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;
- Trung tâm DLTT & KT THADS ;
- VKSND TP.HCM;
- Cục trưởng;
- Lưu VT, Phòng KT, HS.

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Lê Hữu Hòa

