

Số: 1904/QĐ-CTHADS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 6 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Giải quyết khiếu nại của ông Trần Thọ Xuân**

**CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ Điều 142 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 7 Thông tư 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 khiếu nại của ông Trần Thọ Xuân, địa chỉ: 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 08/QĐ-CCTHADS ngày 28/9/2017 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 ông Trần Thọ Xuân, kết quả kiểm tra việc tổ chức thi hành án liên quan 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 Bản án số 490/2015/DS-PT ngày 21/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đơn yêu cầu thi hành án của đương sự, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã ban hành Quyết định thi hành án số 2714/QĐ-CCTHA ngày 25/5/2015 cho thi hành khoản: Ông Trần Thọ Xuân và bà Đặng Thị Kim Loan phải trả cho ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan 50% giá trị nhà ở và đất ở số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương với số tiền là 2.949.577.350 đồng.

Kể từ ngày ông Đông và bà Lan có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Xuân và bà Loan chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Xuân và bà Loan còn phải trả cho ông Đông, bà Lan số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

**Quá trình tổ chức thi hành án thể hiện như sau:**

Ngày 10/6/2015, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã thông báo quyết định thi hành án cho ông Trần Thọ Xuân theo quy định. Ngày 01/7/2015, ông Xuân và bà Loan có gửi đơn đề nghị được hoãn thi hành án trong thời hạn 06 tháng để ông bà có thời gian thu xếp tiền để trả cho ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan.



Ngày 05/7/2015, Chấp hành viên đã thông báo nội dung trên đến ông Đông, bà Lan biết nhưng ông Đông, bà Lan không đồng ý và có ý kiến: Trong trường hợp ông Xuân và bà Loan không có tiền trả thì đề nghị ông Xuân, bà Loan cho ông Đông, bà Lan được quyền sở hữu ½ căn nhà trên. Nếu ông Xuân, bà Loan không đồng ý thì đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh thực hiện việc phát mãi tài sản nhà đất số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Ngày 18/8/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh các bên đương sự thỏa thuận như sau:

“Ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan không nhận 50% giá trị nhà ở và đất ở tại số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh tương đương số tiền 2.949.577.350 đồng, đồng ý nhận ½ nhà đất trên. Phần nhà đất ông Đông, bà Lan đồng ý nhận là đứng từ ngoài nhìn vào phía bên trái, phần nhà đất còn lại phía bên phải là của ông Trần Thọ Xuân và bà Đặng Thị Kim Loan.

Ông Đông, bà Lan hỗ trợ cho ông Xuân, bà Loan 325.000.000 đồng (trong đó gồm: 125.000.000 đồng, tiền xây dựng sửa nhà, 200.000.000 đồng là tiền hỗ trợ. Ông Đông, bà Lan giao trước 200.000.000 đồng, còn lại 125.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ông Xuân, bà Loan giao nhà đất cho ông Đông, bà Lan xong sẽ thanh toán dứt điểm.

Do việc chia đôi nhà đất nêu trên ảnh hưởng đến toàn bộ công trình, nên các bên thống nhất tháo dỡ toàn bộ căn nhà và tiến hành giao đất. Chi phí cho việc tháo dỡ nhà, xây vách ngăn thì mỗi bên chịu ½ trên tổng số tiền thuê tháo dỡ nhà. Ông Trần Thọ Xuân chịu trách nhiệm thuê người tháo dỡ và thông báo cho ông Đông biết để cùng thỏa thuận thống nhất.

Chi phí tách thửa, chi phí hợp thức chủ quyền do ông Đông, bà Lan chịu.

Ông Xuân và bà Loan đã giao cho ông Đông, bà Lan giấy tờ nhà đất bản chính để tiến hành tách thửa, cùng thống nhất đến ngày 23/02/2016 sẽ giao ½ phần diện tích như đã thỏa thuận nêu ở phần trên.

Để thực hiện được việc giao ½ nhà đất theo Biên bản thỏa thuận ngày 18/8/2015, nên ngày 28/12/2015 ông Trần Đạt Đông có đơn xin giải tỏa ngăn chặn nhà số 28 Trịnh Hoài Đức, phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã ra Quyết định số 86/QĐ-CCTHADS chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản trên.

Ngày 09/5/2017, Chấp hành viên có biên bản giải quyết thi hành án với ông Trần Đạt Đông và ông Huỳnh Ngọc Minh (là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Lan), theo biên bản giải quyết thể hiện: “Tôi và vợ tôi là bà Lê Thị Ngọc Lan trước đây có thỏa thuận với ông Trần Thọ Xuân và Đặng Thị Kim Loan cùng thực hiện việc phân chia tài sản nhà đất số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản giải quyết



ngày 18/8/2015. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục ông Xuân và bà Loan không hợp tác nên đến nay vụ việc vẫn chưa được giải quyết. Nay, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh kê biên, phát mãi tài sản trên để thi hành án”.

Ngày 11/5/2017, Chấp hành viên có biên bản giải quyết thi hành án với ông Trần Thọ Xuân và bà Đặng Thị Kim Loan (do ông Trần Thọ Xuân đại diện), kết quả thể hiện: Ông Xuân và bà Loan đề nghị được nộp số tiền 2.949.577.350 đồng trong thời hạn 03 tháng (chậm nhất là ngày 10/8/2017) để trả cho ông Đông và bà Lan, số tiền lãi chậm thi hành án theo Bản án số 490/2015/DS-PT ngày 21/4/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh vợ chồng ông Xuân không đồng ý nộp, vì cho rằng thời gian chậm trả tiền là do ông Đông và bà Lan chậm thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận ngày 18/8/2015.

Ngày 19/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh nhận được đơn của ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan yêu cầu định giá lại tài sản và đính kèm bản phờ tố Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 để chứng minh biến động về giá đối với nhà, đất số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 29/8/2017 đối với ông Trần Thọ Xuân và ông Ngô Văn Quốc (là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Kim Loan), ông Trần Đạt Đông và Huỳnh Ngọc Minh (là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Lan), thể hiện: do các bên đương sự không thỏa thuận được việc thi hành án, nên Chấp hành viên đề nghị các bên thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá tài sản trên. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày 29/8/2017 nếu các bên không có thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, Chấp hành viên sẽ ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá để thẩm định giá tài sản. Hết thời hạn 05 ngày, do các bên đương sự không có thỏa thuận chọn tổ chức thẩm định giá tài sản nên Chấp hành viên đã ra Thông báo số 4054/THADS ngày 07/9/2017 về tổ chức thẩm định giá và tổng đạt cho các đương sự.

Không đồng ý việc Chấp hành viên ra thông báo thẩm định giá tài sản nêu trên, nên ông Trần Thọ Xuân gửi đơn khiếu nại đến Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Nội dung khiếu nại như sau:

Thứ nhất, việc hai bên thỏa thuận ngày 18/8/2015 nhưng ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan không thực hiện theo thỏa thuận này nên kéo dài thời gian thi hành án, nay ông Đông, bà Lan yêu cầu thẩm định giá để tính lại giá trị nhà, đất tại thời điểm hiện tại và được Chấp hành viên Đàm Thị Hiền chấp nhận là gây thiệt hại cho ông, vì vậy ông không chấp nhận.

Thứ hai, theo Bản án tuyên rất cụ thể rằng ông Trần Thọ Xuân và bà Loan trả số tiền cụ thể và cùng với lãi suất cơ bản hàng tháng nếu chậm trả kể từ thời điểm ông Đông, bà Lan yêu cầu. Tuy nhiên, Chấp hành viên cho thẩm







*định giá nhà đất số 28 Trịnh Hoài Đức, phường 1, quận Bình Thạnh là trái với bản án, trái pháp luật thi hành án.*

Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 08/CCTHADS-QĐGQKN ngày 28/9/2017 nội dung: *“không chấp nhận đơn khiếu nại của ông Trần Thọ Xuân”*. Không đồng ý với với Quyết định giải quyết khiếu nại này, ông Xuân làm đơn khiếu nại lên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

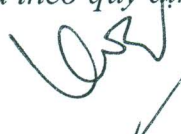
**Sau khi xem xét việc tổ chức thi hành án, nội dung khiếu nại của ông Trần Thọ Xuân, đối chiếu với các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Cục trưởng Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:**

Đối với nội dung khiếu nại thứ nhất: trong quá trình tổ chức thi hành án, ngày 18/8/2015 các đương sự có thỏa thuận về phương thức thi hành án nên Chấp hành viên đã ghi nhận để các đương sự thi hành nội dung thỏa thuận. Tuy nhiên, các bên không thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận và đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh tổ chức thi hành án theo quy định. Căn cứ theo khoản 2 Điều 6 Luật Thi hành án dân sự quy định *“Trường hợp đương sự không thực hiện đúng thỏa thuận thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thi hành phần nghĩa vụ chưa được thi hành theo nội dung bản án, quyết định”*, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh tiếp tục tổ chức thi hành án theo nội dung bản án là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với nội dung khiếu nại thứ hai: Căn cứ yêu cầu thẩm định giá lại của ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan và đính kèm bản pho to Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31/12/2019 để chứng minh biến động về giá đối với nhà, đất số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo nội dung bản án tuyên ông Trần Thọ Xuân và bà Đặng Thị Kim Loan phải trả cho ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan 50% giá trị nhà ở và đất ở số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh tương đương số tiền 2.949.577.350 đồng. Bản án xác định số tiền cụ thể của 50% giá trị nhà, đất là căn cứ vào biên bản định giá ngày 29/7/2008. Tại thời điểm thi hành án, ông Trần Đạt Đông và bà Lê Thị Ngọc Lan có đơn yêu cầu định giá lại tài sản và khung giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã có biến động trên 20%. Chấp hành viên đã căn cứ Điều 59 Luật Thi hành án dân sự ban hành thông báo về việc sẽ thẩm định lại giá nhà, đất số 28 Trịnh Hoài Đức, Phường 1, quận Bình Thạnh để có cơ sở tổ chức thi hành án.

Đối chiếu theo Điều 59 Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Trường hợp theo bản án, quyết định mà một bên nhận được tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản họ được nhận, nhưng tại thời điểm thi hành án, giá tài sản thay đổi và một trong các bên đương sự có yêu cầu định giá tài sản đó thì tài sản được định giá theo quy định tại Điều 98 của Luật này để thi hành án”* và





khoản 1 Điều 17, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự: “Chấp hành viên tổ chức định giá tài sản để thực hiện việc thi hành án khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm thi hành án theo quy định tại Điều 59 Luật Thi hành án dân sự trong trường hợp có ít nhất một trong các đương sự có đơn yêu cầu định giá tài sản mà tại thời điểm thi hành án, giá tài sản thay đổi tăng hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá trị tài sản khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật” cho thấy, việc Chấp hành viên thông báo áp dụng Điều 59 Luật Thi hành án dân sự để tổ chức thẩm định giá lại giá tài sản là phù hợp quy định pháp luật.

Như vậy, việc Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 08/CCTHADS-QĐGQKN ngày 28/9/2017 với nội dung không chấp nhận đơn khiếu nại của ông Trần Thọ Xuân là đúng qui định pháp luật.

Từ những cơ sở và nhận định nêu 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 ông Trần Thọ Xuân. Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 08/CCTHADS-QĐGQKN ngày 28/9/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm chỉ đạo Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 490/2015/DS-PT ngày 21/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, 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 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Tổng Cục THADS;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Lưu VT, P GQKN, HS<sup>(Đoàn)</sup>

KT. CỤC TRƯỞNG   
PHÓ CỤC TRƯỞNG  
  
Lê Hữu Hòa

