

Số: 295 /BC-CTHADS

Đắk Lắk, ngày 27 tháng 3 năm 2019.

**BÁO CÁO**  
**Về việc phản hồi thông tin báo chí**  
**liên quan đến việc tổ chức thi hành án, bán đấu giá tài sản là căn nhà**  
**và thửa đất tại số 10 Phan Đăng Lưu, phường Tân An,**  
**TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk**

Ngày 25/3/2019, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk nhận được Công văn số 271/TTTTT-TTBCXB, ngày 22/3/2019 của Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Đắk Lắk đề nghị kiểm tra, xác minh thông tin báo chí phản ánh về việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (sau đây gọi tắt là Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột) sẽ tổ chức bán đấu giá căn nhà số 10 Phan Đăng Lưu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với giá khởi điểm hơn 4,2 tỷ đồng, khiến dư luận xôn xao.

Sau khi nhận được được thông tin phản ánh từ báo chí và các cơ quan chức năng, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh đã yêu cầu Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột báo cáo quá trình tổ chức vụ việc và chuyển toàn bộ hồ sơ thi hành án liên quan đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk để kiểm tra.

Kết quả cho thấy:

Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1718/QĐ-CCTHADS, ngày 02/02/2016 thi hành Bản án số 43/2015/KDTM-ST ngày 16/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Người phải thi hành án: Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ, địa chỉ: số 203/2 Đinh Tiên Hoàng, phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 10.501.936.098 đồng tiền vay còn nợ, trong đó: nợ gốc là 5.420.000.000 đồng và nợ lãi là 5.081.936.098 đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 15/3/2015).

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

**I/Nội dung Bản án:**

Bản án số 43/2015/KDTM-ST ngày 16/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên: trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ không trả được số nợ trên, thì Ngân hàng nông nghiệp và phát

triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp của ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản thế chấp gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 7 tầng, diện tích sàn: 691,20m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số: L15, tờ bản đồ số: độc lập, diện tích: 108m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 346725 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/10/2004 cho ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân.

- Giá trị chiếc xe ô tô Mercedes Ben 16 chỗ ngồi, biển kiểm soát 47L – 7028.

Như vậy, Bản án số 43/2015/KDTM-ST, ngày 16/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tuyên chỉ xử lý đất và nhà xây trên đất là 691,20m<sup>2</sup>, không phải xử lý căn nhà có diện tích là 914,4m<sup>2</sup> như báo chí đã đưa tin.

### **III/ Hồ sơ thi hành án thể hiện:**

#### **1. Việc xác minh và kê biên tài sản:**

- Kết quả xác minh tài sản bảo lãnh thế chấp cho thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 7 tầng, diện tích sàn: 691,20m<sup>2</sup> (theo giấy phép xây dựng số 554/GPXD ngày 03/7/2009 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk), thuộc thửa đất số: L15, tờ bản đồ số: độc lập, diện tích: 108m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 346725 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 19/10/2004 cho hộ ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân.

- Việc thông báo Quyết định thi hành án và các văn bản về thi hành án: Chấp hành viên được phân công tổ chức vụ việc đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, người phải thi hành án hợp tác trong suốt quá trình thi hành án (có các thông báo về thi hành án và biên bản giao nhận tại hồ sơ thi hành án); đối với Ngân hàng, Chấp hành viên đã thông báo các văn bản, tài liệu thi hành án qua đường bưu điện (có chứng từ gửi bưu điện thể hiện trong hồ sơ thi hành án).

- Việc kê biên tài sản: Chấp hành viên đã thực hiện việc kê biên diện tích đất là 108 m<sup>2</sup>, diện tích nhà theo giấy phép xây dựng số 554/GPXD ngày 03/7/2009 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, gồm: nhà 07 tầng (trong đó có 01 tầng trệt, 01 tầng hầm và 05 tầng lầu; tổng diện tích sàn là: 691,20m<sup>2</sup>).

Do tầng 7, là tài sản hình thành sau khi thế chấp tài sản, nên tại buổi kê biên tài sản ngày 24/3/2016, cũng như tại biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản ngày 21/6/2018, các bên đương sự và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất kê biên luôn tầng 7 để không làm giảm giá trị tài sản, nhưng sau khi bán đấu giá thành thì toàn bộ giá trị tầng 7 được trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân (có biên bản thỏa thuận ngày 21/6/2018 do đại diện Ngân hàng ký kèm theo).

Tại buổi kê biên tài sản ngày 24/3/2016, những tài sản không kê biên gồm: hệ thống chữa cháy, hệ thống máy lạnh, hệ thống chống sét, tay vịn cầu thang bộ, toàn bộ hệ thống cánh cửa của các phòng, hệ thống biển hiệu, pano, tấm ghép Alu mặt trước của tòa nhà (*do trước khi kê biên tài sản đã bị tháo dỡ*). Do đó, tài sản kê biên không còn nguyên hiện trạng như lúc thế chấp để vay vốn ngân hàng.

## 2. Việc định giá tài sản kê biên:

- Thỏa thuận về giá tài sản kê biên: tại buổi kê biên tài sản ngày 24/3/2016, các bên đương sự không thỏa thuận được về giá tài sản kê biên.

- Thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá tài sản: các bên đương sự không thỏa thuận được tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá tài sản.

Khoản 2 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, quy định:

*“Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên trong các trường hợp sau đây:*

*a. Đương sự không thỏa thuận được về giá và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá”.*

Do đó, Chấp hành viên đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên và ký hợp đồng bán đấu giá tài sản theo quy định.

*\*/ Kết quả định giá tài sản để thi hành án:*

- Kết quả định giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Trung Tín tại Đắk Lắk, thẩm định tài sản kê biên ngày 24/3/2016 (*theo chứng thư thẩm định giá số 146/BĐS/2016/CT-TTA ngày 13/4/2016*), giá thẩm định là: 7.651.275.000 đồng (*trong đó: đất có giá: 1.404.540.000 đồng; tài sản trên đất có giá: 6.156.735.000 đồng*);

Do có tranh chấp về tài sản chung hộ gia đình, tòa án có thẩm quyền đã thụ lý, giải quyết kéo dài 24 tháng, chứng thư thẩm định giá hết hạn (quá 02 năm 03 tháng), nên phải thẩm định giá lại tài sản kê biên để xử lý.

- Kết quả định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê tại Đắk Lắk, thẩm định lại giá tài sản kê biên ngày 24/3/2016, giá thẩm định là: 4.081.153.000 đồng (*Đất có giá là 1.797.641.000 đồng và nhà có giá là 2.283.512.000 đồng*).

Sau khi có kết quả thẩm định giá tài sản, Chấp hành viên thông báo kết quả thẩm định giá tài sản cho Ngân hàng (Thông báo số 3750/TB-CCTHADS, ngày 19/7/2018); Ngân hàng nhận được thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản, thấy không thỏa mãn nên yêu cầu định giá lại tài sản.

- Kết quả định giá lại của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh tại Đắk Lắk, thẩm định lại giá tài sản kê biên ngày

24/3/2016, giá thẩm định là: 4.213.601.000 đồng (Đất có giá là 1.879.973.000 đồng và nhà có giá là 2.333.628.000 đồng).

Sau khi có kết quả thẩm định giá tài sản, Chấp hành viên thông báo kết quả thẩm định giá lại tài sản kê biên và đã gửi thông báo trên bằng đường bưu điện cho Ngân hàng theo quy định.

Từ ngày 04/9/2018 đến ngày 04/01/2019 (sau 04 tháng) nhưng Ngân hàng không có ý kiến hay khiếu nại gì về giá đã định của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh tại Đắk Lắk; Ngân hàng và người phải thi hành án tự nguyện thỏa thuận xin tự mình tìm khách hàng để tự bán tài sản trong thời hạn 03 tháng, nếu hết thời hạn mà không tìm được khách hàng thì thống nhất đề nghị Chấp hành viên tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá tài sản do Chấp hành viên lựa chọn để tổ chức bán đấu giá theo quy định (có biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 18/9/2018).

### 3. Diễn biến quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản:

Do quá 3 tháng hai bên thỏa thuận nhưng không có người mua tài sản, nên ngày 04/01/2019, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 0119/2019/BĐGTS-THADS với Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Bảo Long tại Đắk Lắk; đồng thời Chấp hành viên ban hành Thông báo số 13/TB-CCTHADS ngày 10/01/2019 về việc bán đấu giá tài sản thi hành án và đã gửi công khai thông báo trên bằng đường bưu điện cho Ngân hàng theo quy định.

Ngân hàng nhận được Thông báo về kết quả thẩm định giá lại tài sản và thông báo bán đấu giá tài sản từ ngày 05/9/2018 đến ngày 15/01/2019, nhưng không có ý kiến gì về giá tài sản và về tổ chức bán đấu giá tài sản; tuy nhiên, ngày 15/01/2019, Ngân hàng lại có công văn yêu cầu bán đấu giá tài sản trong tháng 01/2019 (trong khi Chấp hành viên đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản), nhưng yêu cầu phải lấy giá khởi điểm là 5,5 tỷ đồng để bán đấu giá (trong khi không đưa ra được cơ sở lý luận hay cơ sở thực tiễn nào về mức giá 5,5 tỷ đồng này).

Cũng trong thời điểm này: Từ ngày 10/01/2019 (ngày Chấp hành viên thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản cho Ngân hàng) đến ngày 25/01/2019 (ngày mà Công ty TNHH bán đấu giá Bảo Long thông báo có 14 khách hàng đăng ký mua tài sản), Ngân hàng không giới thiệu khách hàng đăng ký tham gia đấu giá (trong khi Ngân hàng luôn luôn cho rằng có người sẵn sàng bỏ ra ít nhất 5,5 tỷ đồng trở lên để mua tài sản trên).

Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số 0119/2019/BĐGTS-THADS với Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Bảo Long tại Đắk Lắk; ngày 25/01/2019, Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Bảo Long ban hành Thông báo số 3219/TBĐG-BL thông báo đã có 14 khách hàng tham gia đăng ký đấu giá; lúc này Ngân hàng mới có văn bản yêu cầu dừng đấu giá mà không có lý do chính đáng. Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Bảo Long không chịu được áp lực gây ra từ phía Ngân hàng, nên phải thông báo hủy cuộc đấu giá tài sản vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 30/01/2019.

Do Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá Bảo Long hủy cuộc đấu giá tài sản ngày 30/01/2019, Chấp hành viên phải ký hợp đồng đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá khác là Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh tại Đăk Lăk để tiếp tục tổ chức đấu giá tài sản kê biên ngày 24/3/2016; đồng thời cũng thông báo công khai cho Ngân hàng biết bằng Thông báo số 22/TB-CCTHADS ngày 28/02/2019 về việc bán đấu giá tài sản thi hành án.

Kể từ khi Ngân hàng nhận được thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản đến khi có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Chỉ khi Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh ban hành Thông báo số 76/2019/BMX ngày 20/3/2019 (*kèm theo biên bản kiểm tra hồ sơ, thủ tục trước khi tổ chức đấu giá tài sản ngày 20/3/2019*) về việc đã có 29 khách hàng tham gia đăng ký đấu giá tài sản, thì một lần nữa Ngân hàng lại có văn bản yêu cầu không được bán tài sản; đồng thời có đơn khiếu nại gửi tất cả các cơ quan, ban, ngành, cơ quan thông tấn báo chí.

Ngày 21/3/2019, Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh không chịu được áp lực từ phía các cơ quan hữu quan, cơ quan thông tấn báo chí, nên đã ban hành Thông báo số 79/2019/BMX về việc ngưng tổ chức bán đấu giá tài sản, hủy không tổ chức bán đấu giá tài sản vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 22/3/2019.

Như vậy, cả hai lần bán đấu giá tài sản đều có rất nhiều khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, nhưng Ngân hàng lại liên tục cản trở việc tổ chức bán đấu giá tài sản đã kê biên để đảm bảo thi hành án.

**Sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ thể chấp, nội dung Bản án của Tòa án, hồ sơ thi hành án, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk nhận thấy:**

**- Thứ nhất:**

Bản án tuyên căn nhà có diện tích là 691,20m<sup>2</sup>, không phải là 914,4m<sup>2</sup> như trong Đơn khiếu nại của Ngân hàng đã nêu.

**- Thứ hai:**

+ Chấp hành viên Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột đã tổ chức thi hành vụ việc đúng các quy định của pháp luật về kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản;

+ Ngân hàng không làm hết trách nhiệm của mình khi Chấp hành viên thông báo giá của tài sản kê biên. Nếu ngân hàng không đồng thuận, mặc dù đã hết quyền yêu cầu định giá lại theo Điều 99 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thì **Ngân hàng vẫn còn quyền khiếu nại về giá đến các tổ chức thẩm định giá để được giải quyết theo quy định của pháp luật về giá và quy định của pháp luật về khiếu nại**; nhưng Ngân hàng không làm, chỉ khi tài sản được đưa ra bán đấu giá và có người đăng ký mua thì Ngân hàng mới có ý kiến?

**- Thứ ba:** về giá tài sản kê biên, mà Ngân hàng cho rằng thấp, bằng cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn, xét thấy:

**1/ Về đất:**

1.1. Theo khung giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định tại Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; thì đơn giá đất ở tại đường Phan Đăng Lưu, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (đoạn từ đường Lê Quý Đôn đến đường Nguyễn Hữu Thọ) là  $4.800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 108\text{m}^2 = 518.400.000 \text{ đồng}$ .

1.2. Thực tế tham khảo, so sánh với giao dịch về bất động sản có cùng vị trí và cùng thời điểm với thửa đất số 10 đường Phan Đăng Lưu, thành phố Buôn Ma Thuột cho thấy: Theo Quyết định số 7131/QĐ-UBND ngày 03/12/2018 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất biệt thự liền kề đường Phan Đăng Lưu, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; cụ thể: khách hàng trúng đấu giá là ông Nguyễn Hữu Luận, địa chỉ: số 04 Nguyễn Nhạc, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk vào thời điểm tháng 12/2018, trúng đấu giá diện tích đất  $300\text{m}^2$  đất ở tại đô thị, giá khởi điểm là 5.100.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 5.131.000.000 đồng. Như vậy, giá đất là  $5.131.000.000 \text{ đồng} : 300\text{m}^2 = 17.103.333 \text{ đồng/m}^2 \times 108\text{m}^2 = 1.847.159.999 \text{ đồng}$ .

1.3. Theo kết quả thẩm định giá về đất của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk, đất có giá là  $17.407.158 \text{ đồng/m}^2 \times 108\text{m}^2 = 1.879.973.064 \text{ đồng}$ .

Như vậy, giá do chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk đưa ra là  $17.407.158 \text{ đồng/m}^2$ , thành tiền 1.879.973.064 đồng đã là cao hơn rất nhiều so với khung giá Nhà nước quy định tại Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk; cao hơn giá do Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Trung Tín đưa ra ban đầu và đã cao hơn cả giá trúng đấu giá (giá trị thực tế mua bán thành) của thửa đất cùng khu vực sau khi định giá.

Do đó, giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh tại Đắk Lắk định giá có đủ cơ sở lý luận và thực tiễn, sát giá thị trường.

#### *2/ Về công trình xây dựng trên đất:*

- Nhà xây cấp III, năm xây dựng 2008
- Diện tích sử dụng theo giấy phép (bao gồm 01 tầng hầm và 05 tầng lầu) là  $691,20\text{m}^2$  (không phải diện tích xây dựng như báo chí đã nêu).

2.1. Theo đơn giá xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành theo Quyết định số 07/2017/QĐ-UBND ngày 27/02/2017 về việc quy định giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk tại điểm 5.2 mục III Điều 1 thì: đơn giá xây dựng mới đối với loại nhà này là  $6.651.000 \text{ đồng/m}^2 \times 691,20\text{m}^2 = 4.597.171.200 \text{ đồng}$  (bao gồm thang máy, hệ thống điện, nước, cửa các phòng, VAT...).

2.2. Theo Quyết định số 10/2012/QĐ-UBND ngày 24/4/2012 về việc quy định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà và tài sản của UBND tỉnh Đắk Lắk, thì căn nhà được định giá năm 2018 (tức thời gian sử dụng được 11 năm), thì tỷ lệ (%) chất lượng còn lại là 45%. Như vậy, căn nhà này, sau 11 năm sử dụng, giá trị còn lại là: 4.769.280.000 đồng (giá xây mới) x 45% (giá còn lại) = 2.146.176.000 đồng.

2.3. Trong khi đó, một số tài sản không thể chấp, nên không kê biên đã bị tháo dỡ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu căn nhà, đó là: hệ thống chữa cháy, hệ thống máy lạnh, hệ thống chống sét, tay vịn cầu thang bộ, toàn bộ hệ thống cánh cửa phòng, hệ thống biển hiệu, pano, tấm ghép Anu mặt trước của tòa nhà; tổng giá trị các tài sản đã bị tháo dỡ (không kê biên, không định giá được) ước tính khoảng 300 triệu đồng. Như vậy, giá trị thực sự của căn nhà chỉ còn 2.146.176.000 đồng – 300.000.000 đồng = 1.846.176.000 đồng.

Do đó, Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá HTC Việt Nam – Chi nhánh tại Đắk Lắk đưa ra giá thẩm định đối với căn nhà nói trên với giá là 2.146.176 đồng là có cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn.

**- Thứ tư:**

+ Mức giá 4.213.601.000 đồng chỉ là mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá; không phải là giá bán; trong quá trình bán đấu giá có thể giá tài sản sẽ được đấu lên cao hơn, thậm chí cao hơn rất nhiều lần.

+ Nếu Ngân hàng có khách hàng mua tài sản với giá 5,5 tỷ đồng, thì tại sao Ngân hàng không yêu cầu người muốn mua đăng ký tham gia đấu giá; đồng thời tại phiên đấu giá, người này trả bước giá đầu tiên là 5,5 tỷ đồng; nếu không có ai mua thì đương nhiên người này trúng đấu giá; còn nếu có người trả giá cao hơn thì Ngân hàng thu được số tiền lớn hơn? Tại sao Ngân hàng lại tìm cách hủy cuộc đấu giá tài sản nhằm cản trở việc thi hành án; kéo dài thời gian thu hồi tiền cho ngân sách Nhà nước, kéo dài thời gian chịu tiền lãi suất của người phải thi hành án.

+ Nếu có người muốn mua với giá 5,5 tỷ đồng; tại sao Ngân hàng không đưa khách hàng này sang Cơ quan thi hành án để thỏa thuận thi hành án hoặc Ngân hàng thực hiện Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc Hội để tự mình có văn bản đề nghị cơ quan Thi hành án không xử lý tài sản nữa, đình chỉ thi hành án, để Ngân hàng tự xử lý tài sản, thu hồi nợ xấu cho Ngân hàng, cũng là thu hồi tiền cho ngân sách Nhà nước.

**- Thứ năm:** về việc giải quyết Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ:

Ngày 13/3/2019, Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột nhận được Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ về việc đình chỉ và chuyển hồ sơ thi hành án lên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk xử lý, đồng thời định giá lại tài sản bán đấu giá.

Ngay khi nhận được Đơn kiến nghị, Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột ban hành Giấy triệu tập số 2173/GTT-CCTHADS ngày 13/3/2019 về việc triệu tập

Giám đốc ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và ông Trần Ngọc Ân – Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ, đúng 14 giờ 00 phút, ngày 15/3/2019 có mặt tại Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột để giải quyết Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019.

Đúng 14 giờ 00 phút, ngày 15/3/2019, vợ chồng ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân (Giám đốc công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ khách sạn Ấn Độ) có mặt theo giấy triệu tập, đồng thời nộp đơn xin rút Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019 (có Đơn xin rút Đơn kiến nghị kèm theo); riêng Giám đốc ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, không có mặt theo như giấy triệu tập số 2173/GTT-CCTHADS ngày 13/3/2019 của cơ quan Thi hành án.

Tại buổi làm việc, vợ chồng ông Trần Ngọc Ân và bà Nguyễn Thị Ân trình bày: lý do rút Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019, là do không phải ý chí của gia đình, toàn bộ nội dung trong Đơn kiến nghị là do đơn này Ngân hàng tự soạn thảo nội dung và cầm đến nhà chúng tôi yêu cầu chúng tôi ký vào đơn để gửi đi cho các cơ quan, ban, ngành nhằm mục đích dừng việc bán đấu giá tài sản ngày 22/3/2019; nay gia đình tôi biết, việc ký vào Đơn kiến nghị ngày 08/3/2019 là việc làm sai trái, không phải do ý chí của gia đình mình, không đúng theo quy định của pháp luật. Vậy, vợ chồng tôi tự nguyện xin rút Đơn kiến nghị đề ngày 08/3/2019 và đề nghị Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột tiếp tục tổ chức bán đấu giá tài sản theo giá thẩm định là 4.213.601.000 đồng (có biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 15/3/2019 kèm theo).

Trong quá trình tổ chức thi hành án đối với hồ sơ thi hành án số 1718/QĐ-CCTHADS, ngày 02/02/2016 của Chi cục trưởng Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột, Chấp hành viên được phân công tổ chức hồ sơ thi hành án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Trên đây kết quả kiểm tra hồ sơ thi hành án liên quan đến việc bán đấu giá tài sản là căn nhà và lô đất ở tại số 10 đường Phan Đăng Lưu, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk phản hồi thông tin báo chí và báo cáo để các cấp có thẩm quyền biết và có ý kiến chỉ đạo.

**Nơi nhận:**

- Tổng cục THADS (để B/c);
- Cục trưởng Cục THADS tỉnh (để B/c);
- UBND tỉnh Đắk Lắk (để B/c);
- Sở thông tin truyền thông tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Trung tâm quản lý Công thông tin điện tử tỉnh Đắk Lắk (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.



**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Văn Hoạt**