



**THANH TRA CHÍNH PHỦ  
VỤ TIẾP DÂN VÀ XỬ LÝ ĐƠN THƯ**

**Địa chỉ: 220 Đội Cấn, Hà Nội**

Số:.....176900...../TD&XLĐT



Kính gửi:

Mai Công Ich

194 Kim Mã

Q. Ba Đình

TP. Hà Nội

Số: 845 /KL-TTCT

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2013

**KẾT LUẬN THANH TRA**  
**việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tư pháp**  
**trong thi hành án dân sự**

Thực hiện Kế hoạch thanh tra năm 2011 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Tổng thanh tra Chính phủ có Quyết định số 2677/QĐ-TTCT-V.II ngày 04/10/2011, thanh tra việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tư pháp trong thi hành án dân sự (THADS).

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 03/4/2012 của Đoàn thanh tra; Báo cáo số 110/BC-BTP ngày 20/6/2012, Báo cáo số 46/BC-BTP ngày 11/3/2013 của Bộ Tư pháp về việc giải trình dự thảo Kết luận thanh tra và căn cứ ý kiến của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại Công văn số 146/VPCP-V.I ngày 18/01/2013 của Văn phòng Chính phủ, Tổng thanh tra Chính phủ kết luận như sau:

**A. ĐẶC ĐIỂM, TÌNH HÌNH**

Bộ Tư pháp là cơ quan của Chính phủ, chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về THADS, có nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật THADS:

Tổng cục THADS là cơ quan thuộc Bộ Tư pháp, giúp Bộ trưởng Bộ Tư pháp quản lý nhà nước về công tác THADS; thực hiện quản lý chuyên ngành về THADS theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 74/2009/NĐ-CP của Chính phủ, được tổ chức hệ thống dọc, gồm: Tổng cục; 63 Cục THADS cấp tỉnh và 695 Chi cục trực thuộc với 9.188 biên chế, trong đó có 3.022 Chấp hành viên, 476 Thẩm tra viên.

**B. KẾT QUẢ THANH TRA****I. CÔNG TÁC XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN THẺ CHẾ**

Bộ Tư pháp đã tham mưu với Chính phủ, trình Quốc hội ban hành Luật THADS và 02 nghị quyết của Quốc hội về THADS (Nghị quyết số 24/2008/NQ-QH12 ngày 14/11/2008 về Thi hành Luật THADS; số 36/2012/QH13 ngày 23/11/2012 về tiếp tục thực hiện chế định thừa phát lại). Kể từ khi Luật THADS có hiệu lực thi hành đến cuối tháng 02/2013, có 44 văn bản được ban hành, gồm: Bộ Tư pháp đã tham mưu để Chính phủ ban hành 3 nghị định; Thủ tướng Chính phủ ban hành 3 quyết định; trực tiếp ban hành được 11 thông tư và 4 quyết định; phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, Tòa án Nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao ban hành được 13 thông tư liên tịch; phối hợp để Bộ Quốc phòng ban hành được 5 thông tư; phối hợp để Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ ban hành 2 thông tư; chỉ đạo Tổng cục THADS ban hành 3 quyết định về quy chế, quy trình (Phụ lục số 1).

Tuy nhiên, Nghị định số 74/2009/NĐ-CP ngày 09/9/2009 là Văn bản được ban hành sớm nhất nhưng cũng chậm hơn 2 tháng so với thời điểm Luật THADS có hiệu lực. Theo khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, "văn bản quy định chi tiết phải được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của Luật"



Theo quy định của Luật THADS, việc kiểm tra hồ sơ THADS vừa thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Chính phủ, vừa thuộc quyền kiểm sát của Viện Kiểm sát nhân dân.

Kết quả kiểm tra hồ sơ THADS tại Cục THADS Hà Nội cho thấy cần có sự kiểm tra thường xuyên, trên diện rộng trong phạm vi toàn quốc. Để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra hồ sơ THADS, Thanh tra Chính phủ chuyển kết quả kiểm tra tại Cục THADS Hà Nội (Phụ lục số 10a; 10b; 10c) sang Viện Kiểm sát nhân dân tối cao xử lý, trong đó có 03 vụ việc (Phụ lục số 10c) có dấu hiệu vi phạm Bộ Luật hình sự sang cơ quan điều tra thuộc Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tiếp tục làm rõ; đồng thời đề nghị Viện Kiểm sát nhân dân tối cao chỉ đạo Viện Kiểm sát nhân dân các cấp thực hiện kiểm sát THADS trong đó có việc kiểm tra hồ sơ THADS.

## 2. Kiến nghị Bộ trưởng Bộ Tư pháp

- Trên cơ sở phân cấp quản lý cán bộ, Bộ trưởng Bộ Tư pháp tổ chức kiểm điểm trách nhiệm và xử lý theo thẩm quyền, có biện pháp củng cố về tổ chức, nhân sự đối với:

+ Tổng cục THADS trong việc tham mưu đề ban hành văn bản; công tác chỉ đạo, điều hành thi hành án, đặc biệt là thi hành án chủ động đạt kết quả thấp; công tác tổ chức cán bộ; công tác kế toán nghiệp vụ thi hành án;

+ Vụ Kế hoạch- Tài chính của Bộ về việc phê duyệt quyết toán các dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật đối với trụ sở cơ quan THADS và kho vật chứng;

+ Việc chỉ đạo, điều hành của Thanh tra Bộ đối với việc thanh tra thi hành án chưa trọng tâm, trọng điểm và chưa tương xứng với nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ trong THADS.

- Trên cơ sở phân cấp và quản lý cán bộ, Bộ trưởng Bộ Tư pháp chỉ đạo Tổng cục THADS tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với các Cục THADS địa phương, trong đó có 12 Cục THADS nêu trên có kết quả thi hành án chủ động đạt kết quả thấp. / *Ph*

### Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (đề b/c);
- Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc (đề b/c);
- Tổng Thanh tra Chính phủ (đề b/c);
- Phó Tổng TTCP Ngô Văn Khánh;
- UBKTTW;
- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tổng cục THADS;
- Vụ KH-TC và Tổng hợp;
- Vụ GS, TĐ và XL sau thanh tra;
- Vụ trưởng Vụ II;
- Lưu VI, HS cuộc thanh tra. *qu*

KT. TỔNG THANH TRA  
PHÓ TỔNG THANH TRA



*Ngô Văn Khánh*  
Ngô Văn Khánh



**Phụ lục số 10a**  
**Kết quả thanh tra tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội**

Qua nghiên cứu, xem xét 35 Hồ sơ thi hành án (nội dung chi tiết được thể hiện tại Phụ lục số 11b, số 11c) tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Cục THADS Hà Nội), kết quả thanh tra như sau:

**1. Về việc ra thông báo thi hành án**


Theo quy định Điều 39 Luật THADS năm 2008 thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ra văn bản, Chấp hành viên phải thông báo thi hành án. Tuy nhiên, các Chấp hành viên đã không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thông báo thi hành án, điển hình là trong việc thực hiện Quyết định số 687/THA ngày 17/5/2010 (chậm 38 ngày). Pháp lệnh THADS năm 2004 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định cụ thể thời hạn cơ quan Thi hành án phải ra thông báo thi hành án, nhưng có những vụ việc các Chấp hành viên của cơ quan THADS Hà Nội chậm trễ trong việc ra thông báo thi hành án, cụ thể là Quyết định số 92/THA ngày 10/4/2008 (chậm 1276 ngày); Quyết định số 280/THA ngày 10/12/2008 (chậm 1095 ngày), tỷ lệ hồ sơ vi phạm về chậm ra thông báo thi hành án là 3/35, chiếm 8,6% hồ sơ được kiểm tra.

**2. Về xác minh điều kiện thi hành án**

**a) Không tiến hành xác minh tài sản thi hành án**

Pháp luật về THADS có quy định về việc xác minh điều kiện thi hành án để đảm bảo cho việc cưỡng chế thi hành án, nhưng trong quá trình thực hiện thi hành án, các Chấp hành viên đã không tiến hành xác minh tài sản thi hành án thể hiện trong việc thực hiện các Quyết định thi hành án số: 602/THA ngày 16/11/1998, 267/THA ngày 13/01/2006, 451/THA ngày 11/3/2010; tỷ lệ hồ sơ vi phạm về không tiến hành xác minh tài sản thi hành án là 3/35, chiếm 8,6% hồ sơ được kiểm tra.

**b) Chậm xác minh tài sản thi hành án**

Theo quy định của pháp luật về thi hành án thì trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày nhận được yêu cầu xác minh của người được thi hành án, Chấp hành viên phải tiến hành việc xác minh; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải xác minh ngay. Tuy nhiên, một số Chấp hành viên đã vi phạm quy định này, cụ thể trong việc thực hiện các Quyết định thi hành án số: 879/THA ngày 8/7/2011 (chậm 150 ngày), 882/THA ngày 8/7/2011 (chậm 130 ngày), 687/THA ngày 17/5/2010 (chậm 150 ngày), 451/THA ngày 11/3/2010 (chậm 600 ngày). Mặc dù Pháp lệnh THADS năm 2004 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định cụ thể thời hạn xác minh điều kiện thi hành án của bên phải thi hành án, nhưng có nhiều vụ việc các Chấp hành viên đã để kéo dài qua nhiều năm, dẫn tới chậm thi hành án. Điển hình là tại các Quyết định: số 92/THA ngày 10/4/2008 (chậm 1261 ngày), 280/THA ngày 10/12/2008 (chậm 1095 ngày), 187/THA ngày 10/11/2008 (chậm 324 ngày), 17/THA ngày 17/11/2006 (chậm 285 ngày), 23/THA ngày 7/10/2008 (chậm 1140 ngày), 384/THA ngày 12/1/2009 (chậm 1780 ngày); tỷ lệ hồ sơ vi phạm về chậm xác minh tài sản thi hành án là 10/35, chiếm 28,6% hồ sơ được kiểm tra. 



3. Việc thực hiện Quyết định thi hành án số 602/QĐ.THA-TĐ ngày 16/11/1998 (Chấp hành viên Phạm Anh Dũng).

Căn cứ vào các quyết định và bản án đã có hiệu lực pháp luật (số 02/CNHGT ngày 31/01/1998, số 06/DSST ngày 04/02/1998, số 12/CNHGT ngày 22/6/1998, số 26/CNSTT ngày 04/11/1998, số 27/CNHGT ngày 10/11/1998, số 28/DSST ngày 12/11/1998 của TAND quận Ba Đình và số 50/PTDS ngày 10/4/1998 của TAND TP. Hà Nội) và Đơn yêu cầu thi hành án của các đương sự, THADS quận Ba Đình đã có các Quyết định: số 214/THA ngày 02/5/1998; số 230/THA ngày 05/5/1998; số 601/THA ngày 16/11/1998; số 602/QĐ.THA ngày 16/11/1998; số 144/THA ngày 06/3/1999; số 330/THA ngày 06/8/1999; số 688/THA ngày 29/9/1999, theo đó: "Bà Đặng Thị Lâm phải trả cho các đương sự tổng số tiền là 345.338.465 đồng cộng lãi suất chậm thi hành án và 246 chi vàng 98%; nộp án phí số tiền 9.786.000 đồng".

Quá trình thi hành án Chấp hành viên đã giao các quyết định và giấy báo tự nguyện thi hành án. Ngày 16/01/1999 THADS quận Ba Đình đã lập biên bản công nhận sự thỏa thuận 03 bên (gồm: bà Lâm; bà Oanh; ông Ích) về việc bán ngôi nhà số 194 Kim Mã của bà Lâm cho ông Ích với giá 233.000.000 đồng (2,5 lượng vàng/m<sup>2</sup>), trừ 86.000.000 đồng tiền ông Ích được thi hành án, còn lại 147.000.000 đồng nộp cho cơ quan THADS quận Ba Đình.



Do THADS quận Ba Đình có sai phạm về xử lý tiền thu được từ bán ngôi nhà 194 Kim Mã, nên đã phát sinh khiếu kiện. Vì vậy, ngày 05/4/2007, Trưởng THADS quận Ba Đình ra Quyết định số 602.1/THA hủy toàn bộ kết quả giải quyết tại biên bản ngày 16/01/1999 của Chấp hành viên Thanh (nguyên Trưởng THADS quận Ba Đình).

Vì vụ việc phát sinh khiếu kiện gay gắt, kéo dài, nên ngày 11/8/2009 Trưởng THADS Hà Nội có các quyết định số 22, 23, 24, 25, 26, 27 và 28/QĐ.THA rút hồ sơ thi hành án và ra các Quyết định số 1184, 1185, 1186, 1187, 1188 và 1189/QĐ.THA để tiếp tục thực hiện thi hành án tại THADS Hà Nội.

Mặc dù đã có nhiều văn bản chỉ đạo của Cục THADS (nay là Tổng Cục THADS) đối với THADS Hà Nội và có nhiều cuộc họp của các ban ngành có liên quan, nhưng đến nay vụ việc vẫn không được giải quyết dứt điểm.

*Kiểm tra, xem xét thấy:*

Bà Đặng Thị Lâm là bị đơn của 7 vụ kiện dân sự, 01 vụ đã có Bản án phúc thẩm số 50/PTDS ngày 10/4/1998 của TAND TP. Hà Nội, 06 vụ còn lại là công nhận sự hòa giải của TAND quận Ba Đình. Trong 07 vụ kiện này, chỉ có 01 bản án số 50/PTDS và 01 Quyết định công nhận sự hòa giải đề cập đến Ngôi nhà số 10 Kim Mã để đảm bảo thi hành án, còn lại 05 hồ sơ giải quyết thi hành án chỉ là việc thi hành án trả nợ thông thường, không đề cập đến kê biên tài sản đảm bảo thi hành án, cụ thể:

- Tại Bản án Phúc thẩm số 50/PTDS ngày 10/4/1998 của TAND TP. Hà Nội đã tuyên: *"tiếp tục kê biên diện tích 20 m<sup>2</sup> nhà đất tại số 10 Kim Mã - Ba Đình - Hà Nội (diện tích ông Mai Công Ích đang thuê) và tạm giữ số tiền 50 triệu đồng của bà Lâm hiện còn tại Ban dự án GPMB cho đến khi thi hành án xong"*.

- Ngày 17/12/1997 TAND quận Ba Đình có Bản án sơ thẩm số 24 xét xử vụ kiện đòi tiền đặt mua nhà giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Kim Oanh, bị đơn là bà Đặng Thị Lâm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Mai Công Ích. Trong quá trình thụ lý, ngày 24/11/1998 TAND quận Ba Đình đã ra Quyết định số 221 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên căn nhà số 10 phố Kim Mã để đảm bảo thi hành án.

- Quyết định số 12/CNVHGT ngày 22/6/1998 của TAND quận Ba Đình đã công nhận: *"sau khi bán được nhà số 10 Kim Mã (để thi hành vụ kiện của bà Oanh), bà Lâm trả trước cho bà Việt 30 triệu đồng, còn lại 13 triệu đồng trả dần trong 13 tháng"*.

Trong quá trình thi hành án, THADS quận Ba Đình và THADS Hà Nội đã có những sai phạm sau:

- Không tiếp tục tiến hành xác minh các tài sản đảm bảo điều kiện thi hành án của bà Lâm (căn hộ số 218-T1-59 Ngọc Khánh và Phòng số 501 số 65 Hàng Than), không tiến hành kê biên, phát mại theo quy định nhằm đảm bảo thi hành án cho các đương sự của 05 Hồ sơ thi hành án còn lại là vi phạm Điều 29 Pháp lệnh THADS năm 1993, Điều 8 "quy định về xác minh điều kiện thi hành án" Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 và Điều 44 "xác minh điều kiện thi hành án" Luật THADS năm 2008;



- Không đôn đốc thu hồi 50 triệu đồng tiền đền bù GPMB của bà Lâm từ Ban quản lý dự án như Bản án phúc thẩm đã tuyên (ngày 21/5/1998 bà Lâm đã có đơn đề nghị Ban quản lý dự án chuyển 50 triệu đồng cho THADS quận Ba Đình) là vi phạm Điều 38, Điều 39 Pháp lệnh THADS năm 1993, Điều 40 Pháp lệnh THADS năm 2004 và Điều 76 Luật THADS năm 2008;

- Không thu hồi và để bà Lâm tẩu tán không thi hành án 19 cây vàng (tiền ông Ích trả thêm cho bà Lâm khi đường Kim Mã ổn định không GPMB) để trả cho các đương sự là vi phạm Điều 38, Điều 39 Pháp lệnh THADS năm 1993, Điều 40 Pháp lệnh THADS năm 2004 và Điều 76 Luật THADS năm 2008.

- THADS quận Ba Đình đã sai phạm về việc phân chia 233.675.000 đồng (tương đương 475 chỉ vàng) tiền bán nhà số 10 Kim Mã cho các đương sự như sau: trả ông Mai Công Ích 86.500.000 đồng (100%) theo Hồ sơ số 602/THA ngày 16/11/2008; trả bà Nguyễn Thị Lan 3.600.000 đồng (100%) theo Hồ sơ số 144/THA ngày 06/3/1999 (hồ sơ này phát sinh sau 16/01/1999 nên theo đúng trình tự thi hành án thì không được giải quyết (lần đầu) từ số tiền bán ngôi nhà số 10 Kim Mã, bao gồm cả án phí); trả ông Nguyễn Văn Giáp 30 triệu đồng (100%) theo Hồ sơ số 230/THA ngày 05/5/1998; trả bà Oanh 70.000.000 đồng (tương đương 144,3 chỉ vàng) và 15.283.460 đồng tiền lãi.

- THADS quận Ba Đình đã không tiến hành xác minh kê biên các tài sản còn lại để đảm bảo thi hành án; giải quyết khiếu nại của các đương sự chưa đảm bảo khách quan, đùn đẩy né tránh trách nhiệm.

- THADS Hà Nội đã không hướng dẫn, chỉ đạo về nghiệp vụ cụ thể; việc giải quyết khiếu nại của các đương sự cũng chưa kịp thời, chưa đảm bảo tính khách quan. Khi thụ lý hồ sơ theo thẩm quyền cũng không tiến hành xác minh các tài sản khác đảm bảo điều kiện thi hành án của bà Lâm.

- Cục THADS - Bộ Tư pháp (nay là Tổng cục THADS) đã thiếu sâu sát, chậm hướng dẫn trả lời đơn vị cấp dưới, thậm chí trả lời chung chung, không kịp thời giải quyết khiếu nại của các đương sự, khi vụ việc diễn biến theo chiều hướng phức tạp đã không kịp thời kiểm tra, thành lập tổ công tác để nắm bắt tình hình nhằm có phương án đề xuất với Bộ trưởng hướng giải quyết, thi hành án dứt điểm.

Vụ việc thi hành án đã kéo dài gần 14 năm, đến nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm nên phát sinh nhiều khiếu kiện phức tạp, kéo dài.

**\* Để việc thi hành án được dứt điểm và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, thấy:**

- Bản án phúc thẩm số 50/PTDS ngày 10/4/1998 của TAND TP. Hà Nội đã tuyên tiếp tục kê biên nhà số 10 Kim Mã để đảm bảo thi hành án đối với bà Nguyễn Thị Kim Oanh (là người mua ngôi nhà số 10 Kim Mã với giá 2,3 lạng vàng/m<sup>2</sup>, nhưng bị bà Lâm lật lọng, đòi 3,5 lạng vàng/m<sup>2</sup>, số tiền 15.283.460 đồng và 246 chỉ vàng mà bà Lâm phải thi hành án trả bà Oanh là tiền bà Oanh đã trả tiền mua nhà) chứ không đảm bảo thi hành đối với các vụ công nhận sự hòa giải đòi nợ khác.

- Tiền bán ngôi nhà số 10 Kim Mã để thi hành án cho các đương sự theo đúng trình tự quy định của pháp luật thì sẽ như sau:



+ Nộp tiền án phí vào NSNN của 05 hồ sơ thi hành án (hồ sơ số 214/THA ngày 02/5/1998, hồ sơ số 330/THA ngày 06/8/1998, hồ sơ số 602/THA ngày 16/11/1998 và hồ sơ số 601/THA ngày 16/11/1998) với tổng số tiền là 8.166.000 đồng (các hồ sơ này phát sinh trước ngày 16/01/1999);

+ Trả tiền được thi hành án cho bà Nguyễn Thị Kim Oanh theo Bản án phúc thẩm số 50/PTDS ngày 10/4/1998 của TAND TP. Hà Nội với số tiền là 15.283.460 đồng và 246 chỉ vàng 98% (tạm quy đổi ra vàng cùng thời điểm ông Ích mua nhà số 10 Kim Mã là 120.540.000 đồng);

+ Trả tiền được thi hành án cho bà Vũ Thị Hồng Việt theo Quyết định công nhận sự hòa giải số 12/CNVHGT ngày 22/6/1998 của TAND quận Ba Đình với số tiền là 30 triệu đồng;

+ Số còn thừa 59.685.540 đồng từ tiền bán ngôi nhà số 10 Kim Mã sau khi đã thi hành 2 hồ sơ thi hành án và nộp án phí cho 05 hồ sơ nêu trên, cộng với 50.000.000 đồng tiền đền bù của bà Lâm từ Ban quản lý GPMB, 19 cây vàng tiền ông Ích trả thêm và tiền phát mại Căn hộ số 218-T1-59 Ngọc Khánh và Phòng số 501 số 65 Hàng Than (nêu THADS quận Ba Đình xác minh, kê biên đúng trình tự, không để bà Lâm tẩu tán tài sản) để thi hành cho 05 hồ sơ thi hành án còn lại.

Bên cạnh đó, nếu giải quyết theo hướng hủy việc chuyển nhượng nhà số 10 Kim Mã giữa bà Lâm và ông Ích như Cơ quan thi hành án đã dự kiến để kê biên, bán đấu giá thì sẽ phát sinh nhiều quan hệ tranh chấp mới, phức tạp, bởi vì:

*Thứ nhất*, Ban chỉ đạo THADS quận Ba Đình đã có Công văn số 630/CV-UB ngày 22/8/2005 gửi các cơ quan: Cục THADS - Bộ Tư pháp, Sở Tư pháp TP. Hà Nội và THADS Hà Nội đề xuất hướng giải quyết:

*“Giữ nguyên các thỏa thuận tự nguyện mua bán nhà giữa bà Lâm, bà Oanh và ông Ích; Giữ nguyên hiệu lực các biên bản giải quyết thi hành án lập ngày 16/01/1999 và 28/01/1999”.*

Mặt khác, ông Ích cũng đã tự nguyện nộp lại số tiền còn thiếu cho bà Oanh tại thời điểm thanh toán quy đổi ra vàng theo tinh thần của công văn này.

*Thứ hai*, theo Bản án phúc thẩm số 50/PTDS ngày 10/4/1998 thì bà Lâm đã lật lọng bà Oanh không đồng ý bán 2,3 lạng vàng/m<sup>2</sup> như đã cam kết, mà đòi 3,5 lạng vàng/m<sup>2</sup>, bà Oanh không chấp nhận và đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà số 10 Kim Mã, cho nên giá ông Ích mua 3,5 lạng/m<sup>2</sup> tại thời điểm đó là phù hợp với giá thị trường (về giá bán nhà không ảnh hưởng đến lợi ích của các đương sự còn lại).

Hơn nữa, tại thời điểm 16/01/1999 ông Ích thỏa thuận mua nhà số 10 Kim Mã của bà Lâm đã được sự đồng ý của cơ quan Thi hành án là một giao dịch dân sự, ông Ích đã cư trú, ăn ở ổn định từ năm 1999 đến nay. Nay muốn hủy giao dịch dân sự này thì phải có quyết định của Bản án có hiệu lực pháp luật khác.

Vì vậy, để khắc phục những sai phạm của cơ quan Thi hành án trước đây và để tránh vụ việc diễn biến thêm phức tạp, cơ quan Thi hành án phải có biện pháp động viên, thuyết phục các đương sự công nhận việc chuyển nhượng nhà đất số 10 Kim Mã của bà Lâm cho ông Ích và tiếp tục xác minh, xử lý kê biên các tài sản khác hiện có của bà Lâm để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.