

Số: /TCTHADS-NV1
V/v hướng dẫn nghiệp vụ

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ

Tổng cục Thi hành án dân sự (THADS) nhận được Công văn số 769/CTHADS-NV ngày 17/8/2023 của Cục THADS thành phố Cần Thơ xin hướng dẫn nghiệp vụ đối với việc thi hành án bản án số 29/2022/DS-ST 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Sau khi nghiên cứu nội dung Công văn và các tài liệu có liên quan, Tổng cục THADS có ý kiến như sau:

Bản án số 29/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định: “*Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Lờ, bà Lê Thị Cẩm Vân giao trả lại cho ông Trịnh Kim Ngôn và bà Lê Thị Cẩm Huỳnh tài sản theo “tờ cam kết ngày 15/02/2006” (căn nhà tọa lạc tại số 29 (gồm nhà số 29, 29/1, 29/3) đường Nguyễn Trãi, phường Tân An (An Hội cũ), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ) theo các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401090641 ngày 18/7/2001; số 5401090637 và số 540109636 cùng ngày 17/8/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Ngọc Lờ, bà Lê Thị Cẩm Vân và kèm theo các giấy chứng nhận nói trên*”. Đây là căn cứ để xác lập quyền sở hữu tài sản cho ông Ngôn, bà Huỳnh theo quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong khi ông Ngôn, bà Huỳnh chưa yêu cầu thi hành án thì ông Lờ, bà Vân đã làm thủ tục gộp 03 thửa đất nêu trên thành 01 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01473 ngày 12/12/2022 với diện tích 208,6m² đất ở tại đô thị, thửa 363, tờ bản đồ số 19; nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích xây dựng 199,6m², diện tích sàn 583,4m². Sau đó, ông Lờ, bà Vân chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Lê Thị Cẩm Huỳnh, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xác nhận chuyển nhượng ngày 29/12/2022.

Về nguyên tắc, Bản án có hiệu lực phải được tổ chức thi hành. Tuy nhiên, theo biên bản họp liên ngành ngày 07/8/2023 thì đại diện Sở Tài nguyên và môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều đều cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Huỳnh khi chưa có văn bản ngăn chặn và hợp đồng đã được công chứng là đúng quy định và chỉ có Tòa án mới có thẩm quyền xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Do đó, Cục THADS thành phố Cần Thơ báo cáo Ban chỉ đạo THADS cùng cấp để có hướng xử lý theo quy định pháp luật trước khi hướng dẫn ông Ngôn khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với các giao dịch trên.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục THADS, Cục THADS thành phố Cần Thơ nghiên cứu thực hiện trước khi giao tài sản cho bên được thi hành án theo

đúng nội dung án tuyên (*nếu bên được thi hành án, bên phải thi hành án không có thỏa thuận khác phù hợp với quy định pháp luật*)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng phụ trách (để b/c);
- Tổng cục trưởng (để b/c);
- PTCT phụ trách (để b/c);
- Các đơn vị thuộc Tổng cục (để biết);
- Công TTĐT TCTHADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, NV1, Hồ sơ.

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ NGHIỆP VỤ 1**

Đặng Văn Huy