

CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 234/QĐ-THADS

Vĩnh Long, ngày 18 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của bà Tống Thị Hải
Địa chỉ: số 368/AH ấp An Hòa, xã An Ngãi Trung, tỉnh Vĩnh Long

TRƯỞNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 142, Điều 151 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 7, Điều 13 Thông tư số 13/2021/TT-BTP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định quy trình xử lý, giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự;

Xét khiếu nại của bà Tống Thị Hải, sinh năm 1974 – Địa chỉ: ấp An Hòa, xã An Phú Trung, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là xã An Ngãi Trung, tỉnh Vĩnh Long) tại biên bản tiếp công dân ngày 25/6/2025;

Sau khi xem xét báo cáo của Trưởng phòng Thi hành án dân sự (THADS) khu vực 8, tỉnh Vĩnh Long, thẩm tra hồ sơ thi hành án, các tài liệu có liên quan, Trưởng THADS tỉnh nhận thấy:

1. Nội dung vụ việc

Căn cứ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre, Chi cục THADS huyện Ba Tri ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 1158/QĐ-CCTHADS ngày 28/5/2021 phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6 m² tọa lạc xã An Phú Trung, huyện Ba Tri do bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CC757766 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp ngày 22/12/2015. Đồng thời ban hành Văn bản số 581/CCTHADS ngày 28/5/2021 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri tạm dừng toàn bộ các giao dịch đối với thửa đất trên.

Căn cứ Quyết định công nhận thỏa thuận số 41/QĐST-DS ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Tống Thị Hải, ngày 25/11/2021 Chi cục THADS huyện Ba Tri ban hành Quyết định thi hành án số 197/QĐ-CCTHADS buộc ông Phan Văn Chánh và bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt liên đới hoàn trả cho bà Tống Thị Hải số tiền 770.000.000đ và lãi suất. Đồng thời ban hành văn bản số 1180/CCTHADS đề nghị Sở Tư pháp, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Ba Tri, Văn phòng



Công chứng huyện Ba Tri, Ủy ban nhân dân xã Phú Trung, huyện Ba Tri ngăn chặn các giao dịch dân sự liên quan quyền sử dụng đất của ông Chành, bà Nguyệt.

Căn cứ Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, ngày 26/11/2021 Chi cục THADS huyện Ba Tri thụ lý ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 198/QĐ-CCTHADS nội dung: “Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ: bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt – địa chỉ: số 42/AH, ấp An Hòa, xã An Phú Trung, huyện Ba Tri” tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2021 trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Bà Tống Thị Hải được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm (tiền, kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá) có giá trị là 300.000.000 đồng đã gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre...”. Đồng thời, ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số 09/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2021 đối với Quyết định thi hành án số 198/QĐ-CCTHADS ngày 26/11/2021.

Ngày 08/12/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Ba Tri có văn bản số 2946/CNBTr-ĐKĐĐ, nội dung: “ngày 10/5/2021, bà Nguyệt đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² cho ông Phạm Văn Phúc. Hồ sơ đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận, cập nhật, ghi nhận pháp lý về tình trạng biến động đất đai vào sổ địa chính điện tử trên hệ thống quản lý đất đai tập trung (VILIS) ngày 24/5/2021, đến ngày 26/5/2021 ông Phúc, bà Nguyệt đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Nhưng do thực hiện Công văn số 581 ngày 28/5/2021 của Chi cục THADS huyện Ba Tri, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Ba Tri đã tạm dừng thực hiện các giao dịch đối với thửa 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m². Tuy nhiên, ngày 24/11/2021 TAND huyện Ba Tri đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT. Do đó, đề nghị Chi cục THADS huyện Ba Tri xem xét, phản hồi cho ý kiến về việc ngăn chặn việc đăng ký, chuyển quyền liên quan thửa 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² của bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt”.

Ngày 13/12/2021, Chi cục THADS huyện Ba Tri ban hành văn bản số 1237/CCTHADS có nội dung “giải tỏa tài sản là QSDĐ thửa 534, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã An Phú Trung, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre, giấy chứng nhận CH01423, số phát hành CC 757766 cấp ngày 22/12/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp tại văn bản số 581/CCTHADS ngày 28/5/2021 và một phần văn bản số 1181/CCTHADS ngày 26/11/2021 cùng của Chi cục THADS huyện Ba Tri. Đồng thời, đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ cung cấp thông tin ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt có đứng tên QSDĐ không, ... trường hợp ông Chành, bà Nguyệt có đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ đề nghị không xác nhận các giao dịch như đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng, ...”

Qua xác minh được biết, ông Phạm Văn Phúc được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có sổ vào sổ cấp GCN: CS05106, số

phát hành DC 412047 cấp ngày 27/12/2021, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền đất có giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.

Ngày 01/3/2022, Chấp hành viên có văn bản số 180/CV-CCTHADS đề nghị các cơ quan chuyên môn tạm dừng xác nhận mọi giao dịch dân sự đối với thửa 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² do ông Phạm Văn Phúc đứng tên.

Ngoài thửa đất đã chuyển nhượng nêu trên, thì ông Phan Văn Liêm (cha của ông Phan Văn Chành) có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất **thửa 359**, diện tích 314m²; **thửa 408**, diện tích 2.262m² (**thửa mới 572**, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.831,7m²); **thửa 353**, diện tích 2.995m² cùng tờ bản đồ số 5, các thửa đất này cấp cho hộ ông Phan Văn Liêm vào ngày 12/3/1997 và **thửa 20**, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.837,7m² cấp cho hộ ông Phan Văn Liêm vào ngày 22/12/2015, tất cả các thửa đất tọa lạc tại xã An Phú Trung, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là xã An Ngãi Trung, tỉnh Vĩnh Long), trên thửa đất 572, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.831,7m² hiện có 03 căn nhà của các con ông Liêm; ông Phan Văn Chành có quản lý sử dụng 01 ngôi nhà tạm bợ có diện tích khoảng 60m², giá trị ước tính khoảng 100 triệu đồng, có lối đi trên thửa đất số 409 của người khác.

Hiện tại, ông Phan Văn Liêm và vợ ông Liêm đã chết không để lại di chúc, tài sản là các QSDĐ chưa được phân chia theo quy định pháp luật. Qua xác minh tại Công an huyện Ba Tri, ông Liêm có 08 người con, tại thời điểm cấp cho hộ ông Phan Văn Liêm ngày 12/3/1997 có 05 nhân khẩu, ngày 22/12/2015 có 04 nhân khẩu; ông Phan Văn Chành bị xóa khẩu năm 1987 do chống lệnh nghĩa vụ quân sự.

Ngày 05/8/2022, Chi cục THADS huyện Ba Tri có Thông báo số 803/TB-CCTHADS thông báo cho bà Tổng Thị Hải yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đối với QSDĐ mà ông Chành, bà Nguyệt đã chuyển nhượng cho ông Phúc theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS. Tuy nhiên, bà Tổng Thị Hải không thực hiện.

Ngày 17/8/2022, Chi cục THADS huyện Ba Tri có văn bản số 855/CCTHADS đề nghị TAND huyện Ba Tri tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chành, bà Nguyệt với ông Phúc vô hiệu. Ngày 24/10/2022, TAND huyện Ba Tri có Văn bản số 07/CV-TA trả lại Văn bản số 855/CCTHADS của Chi cục THADS huyện Ba Tri do chưa thực hiện đúng thẩm quyền, thủ tục khởi kiện.

Chấp hành viên tiếp tục có đơn khởi kiện yêu cầu TAND huyện Ba Tri tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chành, bà Nguyệt với ông Phúc vô hiệu, Tòa án đã có Thông báo thụ lý số 354/TB-TLVA ngày 26/12/2022. Đến ngày 18/7/2024, TAND huyện Ba Tri ban hành Quyết định số 98/2024/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án, lý do: Chấp hành viên không phải là một trong các bên liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên không có quyền tranh chấp theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.



Chấp hành viên có đơn kháng cáo đối với Quyết định số 98/2024/QĐST-DS của TAND huyện Ba Tri. Ngày 20/11/2024, TAND tỉnh ban hành Quyết định số 583A/2024/QĐ-PT không chấp nhận kháng cáo của Chấp hành viên, giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 98/2024/QĐST-DS ngày 12/7/2024 của TAND huyện Ba Tri. Lý do: “Chấp hành viên không phải là một trong các bên liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này và việc khởi kiện của Chấp hành viên trong trường hợp này không phải để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.”

Qua xác minh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 cung cấp thông tin “*Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ thửa 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² giữa ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt với ông Phạm Văn Phúc được vào Sổ địa chính kể từ ngày 24/5/2021, thời điểm này thửa đất 534, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² là thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của ông Phạm Văn Phúc*”.

2. Nhận xét, đánh giá

Về căn cứ pháp lý để xác định nội dung khiếu nại: Qua tiếp công dân, xác định nội dung đơn ngày 25/6/2025, bà Tổng Thị Hải khẳng định khiếu nại hành vi của ông Nguyễn Văn Nô – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri giải tỏa ngăn chặn quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt dẫn đến ông Chành, bà Nguyệt đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Phúc mà không thi hành án. Yêu cầu Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Ba Tri phải có trách nhiệm bồi thường, đồng thời yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh xem xét lại toàn bộ quy trình giải quyết khiếu nại, phản ánh, kiến nghị của bà Tổng Thị Hải.

Về căn cứ để xác định thời hiệu khiếu nại: trước đây bà Tổng Thị Hải có khiếu nại hành vi của ông Nguyễn Văn Nô, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Ba Tri (như nội dung trên), nhưng do vụ việc thi hành án còn thực hiện quy trình khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chành, bà Nguyệt với ông Phúc vô hiệu theo khoản 2 Điều 75 Luật THADS, do đó trường hợp của bà Tổng Thị Hải còn thời hiệu khiếu nại và thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bến Tre (nay là Trưởng THADS tỉnh Vĩnh Long) theo điểm b khoản 2 Điều 142 Luật THADS.

Ngày 30/6/2025, Cục THADS tỉnh Bến Tre đã ban hành Thông báo số 10/TB-CTHADS thụ lý giải quyết khiếu nại của bà Tổng Thị Hải theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 13/2021/TT-BTP ngày 30/12/2021 của Bộ Tư pháp quy định quy trình xử lý, giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự. Tuy nhiên, do vụ việc có tính chất phức tạp, nên thời hạn giải quyết khiếu nại kéo dài 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn giải quyết.

Về nội dung khiếu nại của bà Tổng Thị Hải: như đã phân tích nêu trên, trước khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2021 và Chi

cục THADS huyện Ba Tri thụ lý tổ chức thi hành các quyết định của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri thì ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt đã hoàn thành việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Văn Phúc và **đăng ký vào Sổ địa chính vào ngày 24/5/2021**. Theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất **có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính**.

Thời điểm này áp dụng Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 tại khoản 11 Điều 1 quy định “*Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền*”.

Chấp hành viên đã thực hiện quy trình thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS nhưng bà Tổng Thị Hải không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa ông Chành, bà Nguyệt với ông Phúc vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, nội dung khiếu nại Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri giải tỏa ngăn chặn quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt dẫn đến ông Chành, bà Nguyệt đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Phúc mà không thi hành án là không có cơ sở, không có căn cứ để xem xét trách nhiệm bồi thường.

Về quy trình giải quyết đơn thư khiếu nại, phản ánh, kiến nghị của bà Tổng Thị Hải, đã được Cục THADS tỉnh Bến Tre (nay là THADS tỉnh Vĩnh Long) xem xét giải quyết trên cơ sở quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận khiếu nại của bà Tổng Thị Hải, khiếu nại hành vi của ông Nguyễn Văn Nô – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri giải tỏa ngăn chặn quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Chành, bà Nguyễn Thị Thanh Nguyệt dẫn đến ông Chành, bà Nguyệt đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phúc mà không thi hành án.

Không có căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Ba Tri.

Giao Trưởng phòng THADS khu vực 8 chỉ đạo Chấp hành viên tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc thi hành án đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, Trưởng phòng THADS khu vực 8, bà Tổng Thị Hải và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 3. Bà Tổng Thị Hải có quyền khiếu nại tiếp đến Cục trưởng Cục Quản lý Thi hành án dân sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này. *Nguyễn*

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Cục quản lý THADS (báo cáo);
- Ban GQKNTC(báo cáo);
- Trưởng THADS (báo cáo);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (kiểm sát);
- Trang TTĐT THADS tỉnh;
- Bản tin THADS;
- THADS khu vực 8 (thực hiện);
- Lưu VT, HSGQKN. 9b

**KT.TRƯỞNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
PHÓ TRƯỞNG THI HÀNH ÁN**



Nguyễn Hoàng Danh