

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
TỈNH LÂM ĐỒNG

Lâm Đồng, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Số 01 /QĐ- CTHADS

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giải quyết khiếu nại của ông Mai Sáng**

**Địa chỉ: 11A Trần Lê, Phường 4, thành phố Đà Lạt**

**CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH**

*Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 142, Điều 153 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;*

*Căn cứ Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BTP ngày 01 tháng 02 năm 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;*

*Căn cứ Thông báo số 02/TB-CTHADS ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng thụ lý đơn của ông Mai Sáng, do bà Hoàng Thị Kim Tuyền ủy quyền; khiếu nại Quyết định số 01/QĐGQKN-CCTHA ngày 24/11/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt,*

Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ thi hành án; hồ sơ giải quyết khiếu nại và báo cáo giải trình của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, Cục Thi hành án dân sự tỉnh nhận thấy:

**I. Về nội dung và quá trình tổ chức thi hành án:**

**1. Nội dung vụ việc.**

Thực hiện Bản án có hiệu lực số 02/2019/DSST ngày 08/01/2019 của TAND thành phố Đà Lạt và Bản án số 109/2020/DSPT ngày 28/8/2020 của TAND tỉnh Lâm Đồng, ngày 15/10/2020 bà Thúy có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định thi hành án số 15/QĐ- CCTHADS “Buộc vợ chồng bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân, địa chỉ: 16/1 đường Nguyễn Thị Định, phường 5, thành phố Đà Lạt có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Vi Thị Thu Thúy, địa chỉ 19/6 thôn Hiệp An, xã Liên Hiệp, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, số tiền 5.788.037.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định của pháp luật”.

**2. Quá trình tổ chức thi hành án.**





Sau khi có Quyết định thi hành án, Chấp hành viên thực hiện các trình tự thủ tục về thông báo, xác minh điều kiện thi hành án, giải quyết việc thi hành án theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở kết quả xác minh, để đảm bảo việc thi hành án, ngày 16/10/2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD484348 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp.

Ngày 02/11/2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, diện tích 64m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại địa chỉ: Lô 184 Khu quy hoạch dân cư Phan Đình Phùng, đường Hai Bà Trưng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng của bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân để đảm bảo thi hành án. Do Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 không ghi rõ kê biên tài sản trên đất, nên ngày 16/11/2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án với nội dung “Sửa đổi, bổ sung Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 “... bổ sung thêm tài sản gắn liền với đất bị kê biên là nhà ở diện tích xây dựng 63,80m<sup>2</sup>, diện tích sàn 191,40m<sup>2</sup>”. Qua xác minh hiện tại tài sản trên do ông Hoàng Thái Ân - bà Phan Thị Thu (người phải thi hành án) đang quản lý, sử dụng.

## **II. Về khiếu nại và kết quả giải quyết:**

### **1. Tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt:**

Sau khi có quyết định kê biên, bà Hoàng Thị Kim Tuyền có đơn khiếu nại Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt trong việc ban hành các Quyết định thi hành án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt xác định bà Tuyền là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên đã thụ lý và giải quyết đơn theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại trong thi hành án dân sự, tại Quyết định số 01/QĐGQKN-CCTHA ngày 24/11/2020.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, ngày 02/12/2020 bà Hoàng Thị Kim Tuyền ủy quyền cho ông Mai Sáng khiếu nại đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh

### **2. Tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh:**

**Thứ nhất:** Đối với nội dung khiếu nại Chấp hành viên ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020 “về việc tạm dừng việc đăng ký,



**chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.**

Sau khi xem xét hồ sơ, tài liệu liên quan cho thấy, mặc dù tài sản là quyền sử dụng đất, diện tích 64m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại địa chỉ: Lô 184 Khu quy hoạch dân cư Phan Đình Phùng, đường Hai Bà Trưng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng của bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Kim Tuyền vào ngày 01/10/2018 tại Văn phòng công chứng, nhưng đến ngày 12/10/2020 bà Hoàng Thị Kim Tuyền, ông Hoàng Thái Ân, bà Phan Thị Thu mới đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt để đăng ký chuyển quyền sở hữu, sau thời điểm Bản án số 109/2020/DSPT ngày 28/8/2020 của TAND tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật, tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án, do đó để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, theo quy định của pháp luật và đề nghị của người được thi hành án Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020 “về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với người phải thi hành án là có căn cứ theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 “Chấp hành viên có quyền tự mình hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của đương sự áp dụng ngay biện pháp bảo đảm thi hành án nhằm ngăn chặn việc tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án” và “Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, trốn tránh việc thi hành án, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án...”.

Như vậy theo quy định pháp luật, đang trong giai đoạn thi hành án, mà người phải thi hành án đăng ký chuyển quyền sở hữu tài sản của mình cho người khác, thì Chấp hành viên phải áp dụng biện pháp bảo đảm “ tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với người phải thi hành án là hoàn toàn đúng quy định, nên việc ông Mai Sáng khiếu nại Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020 của Chấp hành viên là trái pháp luật là không có cơ sở, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không chấp nhận nội dung khiếu nại này là có căn cứ pháp lý.

**Thứ hai: Đối với nội dung khiếu nại Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 của Chấp hành viên**



Trong quá trình tổ chức thi hành án, do người phải thi hành án có tài sản, nhưng không tự nguyện thi hành, nên ngày 02/11/2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 64m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại địa chỉ: Lô 184 Khu quy hoạch dân cư Phan Đình Phùng, đường Hai Bà Trưng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng . Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD484348 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp, đứng tên người phải thi hành án là bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông Ân, bà Thu đối với bà Vi Thị Thu Thúy theo quy định tại Điều 45,46 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Như vậy, tại thời điểm Chấp hành viên ban hành quyết định kê biên, tài sản trên đang thuộc quyền sở hữu và đứng tên của người phải thi hành án. Do đó việc ông Mai sáng khiếu nại cho rằng Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt kê biên tài sản của bà Hoàng Thị Kim Tuyến là không đúng.

Việc ông Mai Sáng cho rằng Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt kê biên tài sản của người phải thi hành án, đã sang nhượng cho bà Hoàng Thị Kim Tuyến từ ngày 01/10/2018 tại Văn phòng Công chứng và thuộc quyền sở hữu của bà Tuyến. Sau khi xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Hoàng Thị Kim Tuyến với ông, bà Hoàng Thái Ân- Phan Thị Thu là hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ( nhà ở) chứ không phải là hợp đồng mua bán nhà, nên hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai”; Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất được quy định cụ thể tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”. Đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân với bà Hoàng Thị Kim Tuyến là hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) chưa được đăng ký biến động vào Sổ địa chính theo quy định của pháp luật, nên tài sản Chấp hành viên cưỡng chế kê biên vẫn thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án, chưa được đăng ký thay đổi biến động cho bà Hoàng Thị Kim Tuyến. Do đó việc ông Sáng khiếu nại Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt trái với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hoàng Thị Kim



Tuyển là không có cơ sở, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không chấp nhận đơn khiếu nại là có căn cứ.

Mặt khác theo quy định tại Khoản 1 Điều 1, Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 24 Nghị định 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 "... Trường hợp có giao dịch về tài sản, nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự....".

Như vậy việc Chấp hành viên ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 kê biên tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 64m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD484348 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp, đứng tên người phải thi hành án là bà Phan Thị Thu, ông Hoàng Thái Ân để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là có cơ sở, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không chấp nhận đơn khiếu nại của ông Sáng là có căn cứ.

**Thứ ba: Đối với khiếu nại Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2020 của Chấp hành viên "về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án" :**

Tại Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020 của Chấp hành viên chưa xác định kê biên tài sản gắn liền với đất, mà theo Khoản 2 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự quy định " Khi kê biên quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", nên ngày 16/11/2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS về "Sửa đổi, bổ sung Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2020, theo đó bổ sung thêm nội dung "kê biên tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 63,80m<sup>2</sup>, diện tích sàn 191,40m<sup>2</sup>". Việc ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2020 của Chấp hành viên là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Thi hành án, nên Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không chấp nhận khiếu nại là có căn cứ.

Ngoài ra, tại Biên bản tiếp công dân ngày 11/12/2020, ông Mai Sáng có trình bày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không thông báo cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tuyển khởi kiện tại Tòa án khi tài sản



kê biên có tranh chấp. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ thi hành án cho thấy bà Hoàng Thị Kim Tuyến đã khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà và vợ chồng ông Hoàng Thái Ân, bà Phan Thị Thu ký ngày 01/10/2018 theo Thông báo số 328/TB-TLVA ngày 15/12/2020 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh không xem xét giải quyết nội dung này.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của ông Mai Sáng (người được bà Hoàng Thị Kim Tuyến ủy quyền), đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐGQKN-CCTHA ngày 24/11/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐGQKN-CCTHA ngày 24/11/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có trách nhiệm tổ chức thi hành án đúng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

**Điều 2.** Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kiểm tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo Cục Thi hành án dân sự tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt; ông Mai Sáng và tổ chức, cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 2;
- Tổng Cục THADS (để báo cáo);
- Viện KSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phó cục trưởng (để biết);
- Trang TTĐT Cục THADS (để đăng tải);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt (02);
- Lưu: VT, HSKN, KNTC, NV.

**CỤC TRƯỞNG**  
  
**Trần Hữu Thọ**