

Số: 800/QĐ-CTHADS

Tây Ninh, ngày 15 tháng 7 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Ngoãn,  
địa chỉ: ấp Thuận Bình, xã Truong Mít, huyện Dương Minh Châu,  
(tạm trú tại ấp 4, xã Bàu Đôn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.)

### CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

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

Xét đơn của bà Phan Thị Ngoãn khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 05/QĐ-CCTHA ngày 04/5/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh về việc Chấp hành viên ra quyết định kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông Mai Trung Nguyên và kê biên nhà ở của ông Mai Trung Thành gắn liền với đất để thi hành án cho bà là không đúng quy định.

Hồ sơ thi hành án và các tài liệu có liên quan thể hiện:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu; Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2019/DS-PT; số 211/2019/DS-PT cùng ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì bà Phan Thị Ngoãn có nghĩa vụ phải trả cho bà Võ Thị Tơ số tiền 5.550.047.351 đồng; bà Phan Thị Ngoãn, ông Mai Trung Nguyên có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn Hiếu, bà Võ Thị Tơ số tiền 321.229.874 đồng và bà Phan Thị Ngoãn có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thương số tiền 128.000.000 đồng. Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu ra các Quyết định thi hành án số 18/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2019; số 13/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2019; số 846/QĐ-CCTHADS ngày 12/02/2019 và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành.

Trong quá trình thi hành án, hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng bà Ngoãn, ông Nguyên không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên tiến hành các bước về trình tự, thủ tục thi hành án theo quy định.

Qua xác minh, bà Ngoãn có quyền sử dụng đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại ấp 4, xã Bàu Đôn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và đã tặng cho ông Mai Trung Nguyên. Quyền sử dụng phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289 đã được ông Nguyên thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long theo Hợp đồng tín dụng số 75/19/HĐTD/2701-776031 ngày 16/5/2019 để vay số tiền 02 tỷ đồng.





Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2020/DS-PT ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu (người khởi kiện là ông Phan Văn Hiếu, bà Võ Thị Tư – Người được thi hành án). Bà Phan Thị Ngoãn được quyền sử dụng phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 4, xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Do hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà Phan Thị Ngoãn và ông Mai Trung Nguyên là vô hiệu nên quyền sử dụng đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Ngoãn, Chấp hành viên đã có quyết định kê biên quyền sử dụng đất diện tích 697,1m<sup>2</sup>. Việc kê biên quyền sử dụng đất nêu trên được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long thống nhất tại Công văn số 06/CV-NHKL-PGDCHT ngày 19/3/2020 với nội dung: “đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu tiến hành thủ tục kê biên xử lý tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xử lý tài sản nêu trên phải được ưu tiên thanh toán cho khoản vay của ông Mai Trung Nguyên tại ngân hàng theo Bản án số 10/2020/DS-PT ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh”.

Ngày 20/3/2020, Chấp hành viên ra Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 51 để đảm bảo việc thi hành án. Việc kê biên dự kiến sẽ được thực hiện vào ngày 07/4/2020. Ngày 01/4/2020, Chấp hành viên ra Thông báo số 238/TB-THA về việc tạm dừng cưỡng chế kê biên với lý do đang có bệnh dịch COVID-19 và đến nay chưa thực hiện việc kê biên.

Trên cơ sở hồ sơ thi hành án, hồ sơ giải quyết khiếu nại, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh nhận thấy:

- Bản án số 10/2020/DS-PT tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Ngoãn và anh Mai Trung Nguyên ngày 15/9/2017, đối với phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289, là vô hiệu. Bà Phan Thị Ngoãn được quyền sử dụng phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289. Chấp hành viên kê biên quyền sử dụng đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thửa số 289 để thi hành án đối với bà Ngoãn là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 110 Luật Thi hành án dân sự.

- Chấp hành viên kê biên quyền sử dụng đất và nhà ở diện tích 697,1m<sup>2</sup> thửa số 289 để thi hành án cho bà Ngoãn là có căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 11 Luật THADS.

Theo Hợp đồng số 75 ngày 16/5/2019, hợp đồng thế chấp song phương quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Mai Trung Thành với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long, tại Điều 2 thể hiện: tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất diện tích 697,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289; tài sản gắn liền với đất là riêng lẻ, diện tích xây dựng: mái che sân 60m<sup>2</sup>; nhà thờ 45m<sup>2</sup>; nhà ở 180m<sup>2</sup>. Việc bà Ngoãn cho rằng căn nhà trên đất là tài sản của của ông Mai Trung Thành là không có cơ sở.



Theo quy định của pháp luật, khi tài sản kê biên có tranh chấp thì ông Mai Trung Thành có quyền khởi kiện tại Tòa án theo khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự để xác định quyền sở hữu đối với tài sản là nhà trên đất thửa số 289.

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

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Không chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của bà Phan Thị Ngoãn khiếu nại Quyết định số 05/QĐ-CCTHA ngày 04/5/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh giải quyết khiếu nại việc Chấp hành viên ra quyết định kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông Mai Trung Nguyên và kê biên nhà ở của ông Mai Trung Thành gắn liền với đất để thi hành án cho bà là không đúng quy định.

Giữ nguyên Quyết định số 05/QĐ-CCTHA ngày 04/5/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

**Điều 2.** Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

#### Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Vụ GQKNTC-Tổng cục THADS (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: VT, HSKNTC.

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Ngô Tấn Hồng



