

TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH TÂY NINH

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

Số: 978/QĐ-CTHADS

Tây Ninh, ngày 25 tháng 8 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Hoàng, ông Lê Tấn Hải, bà Lê Hồng Dung, bà Lê Hồng Tuyết và bà Lê Hồng Sương.**

**CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

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

Xét đơn khiếu nại của các ông bà: Trần Thị Hoàng, ngụ tại ấp Xóm Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Lê Tấn Hải, ngụ tại số 4, tổ 1, khu phố 3, thị trấn Dương Minh Châu, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; Lê Hồng Dung, ngụ tại ấp Phước Tân 2, xã Phan, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; Lê Hồng Tuyết, ngụ tại số 21, Bà Triệu, khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; Lê Hồng Sương, ngụ tại số 1, tổ 13, hẻm 15, ấp Bình Hòa, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; biên bản làm việc ngày 23/4/2020, ngày 01/6/2020, ngày 15/7/2020.

Các ông, bà có tên trên khiếu nại Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chậm tiến hành kê biên tài sản của bà Lê Hồng Loan để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và yêu cầu cưỡng chế, thu hồi đất của bà Lê Hồng Loan theo Bản án số 03/2018/DS-ST.

Trên cơ sở hồ sơ thi hành án và các tài liệu liên quan thể hiện:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì Lê Hồng Loan có trách nhiệm giao lại cho bà Trần Thị Hoàng số tiền 166.557.000 đồng; giao lại cho ông Lê Tấn Hải, bà Lê Hồng Dung, bà Lê Hồng Tuyết, bà Lê Hồng Sương mỗi người là 55.663.000 đồng (tổng cộng 222.652.000 đồng). Tổng số tiền bà Lê Hồng Loan phải thi hành án là 389.209.000 đồng;

Bà Lê Hồng Loan được quyền sử dụng diện tích đất thực tế là 267,1m<sup>2</sup> (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 219,6 m<sup>2</sup>) trị giá 444.872.373 đồng.

Ngày 06/02/2019 và ngày 06/9/2019, bà Hoàng, ông Hải, bà Dung, bà Tuyết, bà Sương có đơn yêu cầu thi hành án. Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định số 125/QĐ-CTHADS ngày 11/9/2019, Quyết định số 16/QĐ-CTHADS ngày 14/10/2019 về thi hành án theo đơn yêu cầu và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành.



Trong quá trình thi hành án, qua xác minh, bà Loan có 03 quyền sử dụng đất, gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích  $267,1\text{m}^2$  (theo giấy CNQSDĐ là  $219,6\text{m}^2$ ) bà Loan được sử dụng theo Bản án số 03/DSST ngày 04/7/2018 của TAND tỉnh Tây Ninh, đất tọa lạc tại khu phố 2, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 68, giấy CNQSDĐ số H02361/P1 do UBND thị xã Tây Ninh cấp ngày 20/7/2006 cho bà Lê Hồng Loan và ông Phạm Thanh Phong đứng tên sở hữu.

Quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh phường 3, thành phố Tây Ninh (sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 100.000.000 đồng. Theo Công văn số 125/NHNo.TN-KTNB ngày 15/01/2020 của Ngân hàng cung cấp thông tin thì khoản vay nợ trên của bà Loan đang là nợ nhóm 1, nợ trong hạn nên đề nghị để Ngân hàng tự xử lý khi khách hàng vi phạm hợp đồng vay vốn, nếu thu nợ còn thừa tiền sẽ thông báo đến cơ quan thi hành án biết để thu giữ theo quy định.

- Quyền sử dụng đất diện tích  $73,20\text{m}^2$  (trên đất có nhà - bỏ trống tọa lạc tại khu phố 2, phường 1, thành phố Tây Ninh, thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 67, giấy CNQSDĐ số CH08833 do UBND thành phố Tây Ninh cấp ngày 03/10/2019, do bà Loan đứng tên.

- Quyền sử dụng đất và nhà diện tích  $117,4\text{m}^2$ , là nơi cư ngụ, sinh sống của bà Loan (số 1, hẻm số 3, Phan Chu Trinh, khu phố 2, phường 1, thành phố Tây Ninh) thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 76.

Ngày 23/3/2020, Chấp hành viên có Công văn số 207/CTHADS-NV đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh thành phố Tây Ninh cung cấp thông tin về đất thửa 129, thửa 140 và đề nghị điều chỉnh lại chủ sở hữu là bà Loan đối với thửa đất 118 theo nội dung bản án để cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thi hành án theo quy định.

Ngày 07/5/2020, Chấp hành viên phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành khảo sát giá trị thực tế của các tài sản nêu trên. Kết quả khảo sát thể hiện: Quyền sử dụng đất diện tích  $73,20\text{m}^2$  (trên đất có căn nhà cấp 4) ước giá 500.000.000 đồng; Quyền sử dụng đất và nhà diện tích  $117,4\text{m}^2$  ước giá 1.300.000.000 đồng; quyền sử dụng đất diện tích  $267,1\text{m}^2$  không xác định giá trị do không dự kiến kê biên.

Tại biên bản làm việc ngày 27/3/2020, bà Loan tự nguyện giao cơ quan Thi hành án dân sự kê biên quyền sử dụng đất diện tích  $73,20\text{m}^2$  thuộc thửa số 129 để thi hành án. Ngày 19/6/2020, bà Loan chọn quyền sử dụng đất diện tích  $73,20\text{m}^2$  để xử lý thi hành án.

Ngày 15/7/2020, Chấp hành viên ra Quyết định số 09/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của bà Loan để đảm bảo thi hành án, tài sản kê biên là quyền sử dụng đất diện tích  $73,2\text{m}^2$  thửa đất số 129 tờ bản đồ số 67 và ngày

23/7/2020 thực hiện việc kê biên. Tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 73,20m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 74,8m<sup>2</sup>), loại đất ở đô thị, thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 67 do bà Loan đứng tên, tọa lạc tại số 3/3 tổ 16, hẻm số 3, đường Nguyễn Văn Tốt, khu phố 2, phường 1, thành phố Tây Ninh. Trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích sử dụng 45,92m<sup>2</sup>. Tài sản này, theo biên bản khảo sát ngày 07/5/2020 ước giá khoảng 500.000.000 đồng.

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

- Đối với nội dung khiếu nại Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chậm tiến hành kê biên tài sản của bà Lê Hồng Loan để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Qua xác minh, bà Lê Hồng Loan có điều kiện thi hành án là 03 quyền sử dụng đất, giá trị riêng biệt của 03 tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, để xử lý tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất phải xác minh thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cần có thời gian nhất định. Tuy nhiên, Quyết định thi hành án ngày 11/9/2019 nhưng đến ngày 23/7/2020, Chấp hành viên mới tiến hành kê biên tài sản của bà Loan để đảm bảo thi hành án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại các khoản 1 Điều 46, khoản 3 Điều 71 Luật Thi hành án dân sự. Các ông, bà: Hoàng, Hải, Dung, Tuyết, Sương khiếu nại Chấp hành viên chậm tiến hành kê biên tài sản của bà Lê Hồng Loan để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh là có cơ sở.

- Đối với nội dung yêu cầu cưỡng chế, thu hồi đất của bà Loan được sử dụng theo Bản án số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018.

Bản án số 03/2018/DS-ST không tuyên nội dung về thu hồi đất của bà Lê Hồng Loan. Bà Loan có tài sản là 03 quyền sử dụng đất, giá trị ước tính của từng tài sản riêng biệt đều đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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, căn cứ vào tính chất, mức độ, nghĩa vụ thi hành án, điều kiện thi hành án, tài sản kê biên tương ứng với nghĩa vụ thi hành án; theo đề nghị tự nguyện của bà Loan, Chấp hành viên đã lựa chọn áp dụng biện pháp kê biên quyền sử dụng đất diện tích 73,20m<sup>2</sup> giá trị ước giá 500.000.000 đồng để thi hành án (tổng số tiền bà Loan phải thi hành án cho 05 người được THA là 389.209.000 đồng, lãi phát sinh) và các khoản chi phí khác là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, theo khoản 4 Điều 24 Nghị định số 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 quy định “Trường hợp người phải thi hành án tự nguyện đề nghị kê biên tài sản cụ thể trong số nhiều tài sản mà không gây trở ngại cho việc thi hành án và tài sản đó đủ để thi hành án, các chi phí liên quan thì Chấp hành viên lập biên bản giải



thích cho họ về việc phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản đó và tiến hành kê biên tài sản để thi hành án”. Do đó, việc bà Loan đề nghị kê biên, xử lý tài sản phần đất diện tích để thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 73,20m<sup>2</sup> được Chấp hành viên chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc các ông, bà: Trần Thị Hoàng, Lê Tấn Hải, Lê Hồng Dung đề nghị phải kê biên tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 267,1m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ là 219,6 m<sup>2</sup>) mà bà Loan được sử dụng theo Bản án số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018 để thi hành án là không có cơ sở chấp nhận.

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

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp một phần đơn khiếu nại của các ông, bà: Trần Thị Hoàng, Lê Tấn Hải, Lê Hồng Dung, Lê Hồng Tuyết, Lê Hồng Sương với nội dung Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chậm tiến hành kê biên tài sản của bà Lê Hồng Loan để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận nội dung các ông, bà: Trần Thị Hoàng, Lê Tấn Hải, Lê Hồng Dung yêu cầu Chấp hành viên phải tiến hành kê biên quyền sử dụng đất diện tích 267,1m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ là 219,6 m<sup>2</sup>) mà bà Loan được sử dụng theo Bản án số 03/DSST ngày 04/7/2018 của TAND tỉnh Tây Ninh để thi hành án.

Giao Trưởng phòng Nghiệp vụ và tổ chức thi hành án - Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chỉ đạo Chấp hành viên tổ chức thi hành vụ việc trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Trưởng phòng Nghiệp vụ và tổ chức thi hành án - Cục Thi hành án dân sự 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.

Các ông, bà: Trần Thị Hoàng, Lê Tấn Hải, Lê Hồng Dung, Lê Hồng Tuyết, Lê Hồng Sương có quyền khiếu nại tiếp đến Tổng cục trưởng Tổng cục Thi hành án dân sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

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

*[Handwritten signature]*

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

*[Red circular stamp: TỈNH TÂY NINH, CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ]*

*[Handwritten signature: Ngô Văn Hồng]*