

Số: 500 /QĐ-CTHADS

Tuyên Quang, ngày 29 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Bùi Văn Hiến,
địa chỉ: Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH

Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 142, Điều 151 Luật Thi hành án dân sự 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 12, Điều 13 Thông tư số 02/2016/TT-BTP ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về quy trình giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, đề nghị, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự;

Xét đơn của ông Bùi Văn Hiến, địa chỉ: Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đơn nhận ngày 24/8/2021) khiếu nại Chấp hành viên Nguyễn Ngọc Đắc có những sai phạm nêu trong đơn đề nghị của ông.

Sau khi xem xét hồ sơ thi hành án, Báo cáo giải quyết vụ việc và đơn khiếu nại của ông Bùi Văn Hiến, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang thấy:

Cục Thi hành án dân sự tổ chức thi hành Quyết định thi hành án số 338/QĐ-CCTHA ngày 06/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang theo Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 13/QĐ-CTHADS ngày 12/02/2015, đối với người phải thi hành án: ông Nhữ Quang Hiếu và bà Ma Thị Cúc, địa chỉ: Thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang phải thi hành số tiền trả nợ cho ông Bùi Văn Hiến, địa chỉ: thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang số tiền: 299.353.000đ (Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng). Tính đến nay, đã thi hành được cho ông Bùi Văn Hiến số tiền: 30.277.700đ (Ba mươi triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm đồng). Số còn lại phải thi hành: 269.075.300đ (Hai trăm sáu mươi chín triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm đồng).

Từ ngày 27/02/2018, Cơ quan Thi hành án dân sự tiếp tục thực hiện xác minh làm rõ tài sản của ông Nhữ Quang Hiếu và bà Ma Thị Cúc (ông, bà Hiếu - Cúc) để tổ chức thi hành. Trong quá trình giải quyết tiến hành xác minh tại cơ sở và thu thập thông tin từ những người được thi hành án và người có đất bán cho ông, bà Hiếu - Cúc tại thôn Tân Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang, Chấp hành viên xác định ông bà Hiếu - Cúc có mua 02 mảnh đất, gồm:

- Mảnh đất thứ nhất: Có diện tích **605m²** đất thừa đất số 77, tờ bản đồ số 51, mảnh đất này ông bà Hiếu - Cúc mua của ông Thạch Văn Vui và bà Hoàng Thị Mỹ, địa chỉ: thôn Tân Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 661632, số vào sổ cấp CH 000271/TL do UBND thành phố Tuyên Quang cấp ngày 18/9/2012, người đứng tên ông Thạch Văn Vui và bà Hoàng Thị Mỹ, địa chỉ: thôn Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang). Việc mua, bán giữa các bên trước đó chỉ có giấy tờ viết tay giữa: Ông Thạch Văn Vui, bà Hoàng Thị Mỹ với ông Nhữ Quang Hiếu lập ngày 20/10/2012

- Mảnh thứ hai: Có tổng diện tích **870m²** (gồm 3 mảnh diện tích mỗi mảnh là: 328m²; 322m²; 320m²). Khu vực đất này ông Hiếu mua của bà Thạch Thị Đông tại thôn Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0364238, số vào sổ cấp 00033 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 10/12/1995, người đứng tên trên Giấy chứng nhận là ông Thạch Văn Thành, địa chỉ: HTX Hải Thành, xã Thái Long. Ngày 25/5/2018 ông Thành đã tặng cho bà Thạch Thị Đông, địa chỉ: thôn Tân Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang theo hồ sơ số 02503.18.TA.740 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tuyên Quang cấp). Việc mua, bán giữa các bên trước đó chỉ có giấy tờ viết tay giữa bà Thạch Thị Đông với ông Nhữ Quang Hiếu. Bà Thạch Thị Đông với ông Nhữ Quang Hiếu có xác nhận việc mua bán được thực hiện vào khoảng thời gian tháng 3/2011 (*giấy cam đoan viết ngày 10/7/2019; Biên bản giải quyết về việc thi hành án ngày 12/8/2019; Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 28/8/2019*).

(Ông Bùi Văn Hiền giao cho Cục Thi hành án dân sự 2 giấy cam đoan của người có đất đã bán cho ông Nhữ Quang Hiếu có diện tích đất như nêu trên).

Từ kết quả xác minh nói trên, Chấp hành viên đã xây dựng kế hoạch cưỡng chế và ban hành Quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2019 để tổ chức cưỡng chế theo quy định vào ngày 13/12/2019. Tuy nhiên, sau khi nghiên cứu lại các quy định của pháp luật về đất đai và làm việc với các bên đương sự, các cơ quan có liên quan, chính quyền xã Thái Long, Chấp hành viên thấy rằng: Do việc mua bán đất giữa ông Thạch Văn Vui, bà Hoàng Thị Mỹ, bà Thạch Thị Đông và ông, bà Hiếu - Cúc chỉ có giấy tờ viết tay (*người phải thi hành án là ông Hiếu chưa làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất*). Vì vậy, Chấp hành viên xác định tài sản là quyền sử dụng đất chưa hoàn thành việc mua, bán (ông Nhữ Quang Hiếu chưa đứng tên là người được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất) nên Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 10/QĐ/CTHADS ngày 20/8/2021 thu hồi Quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2019 để trả lại tình trạng ban đầu.

Ngày 23/8/2021, ông Bùi Văn Hiền có đơn khiếu nại Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự về việc thu hồi Quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2019 đã ban hành (đơn nhận ngày 24/8/2021).

Theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 142 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), việc khiếu nại của ông Bùi Văn Hiến, thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ tài liệu, hồ sơ vụ việc thi hành án và Biên bản họp liên ngành Cục Thi hành án dân sự, Toà án nhân dân tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 14/9/2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh nhận thấy:

Cục Thi hành án dân sự phân công chấp hành viên Nguyễn Ngọc Đắc tổ chức thi hành Quyết định thi hành án số 338/QĐ-CCTHA ngày 06/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang theo Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 13/QĐ-CTHADS ngày 12/02/2015, đối với người phải thi hành án: ông Nhữ Quang Hiếu và bà Ma Thị Cúc, địa chỉ: Thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang phải thi hành số tiền trả nợ cho ông Bùi Văn Hiến, địa chỉ: thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang số tiền: 299.353.000đ (*Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng*). Tính đến nay, đã thi hành được cho ông Bùi Văn Hiến số tiền: 30.277.700đ (*Ba mươi triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm đồng*). Số còn lại phải thi hành: 269.075.300đ (*Hai trăm sáu mươi chín triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm đồng*).

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã đôn đốc xác minh điều kiện thi hành án và làm rõ tài sản của ông Nhữ Quang Hiếu và bà Ma Thị Cúc (*ông, bà Hiếu – Cúc*) để tổ chức thi hành, xác minh tại cơ sở và thu thập thông tin từ những người được thi hành án và người có đất bán cho ông, bà Hiếu - Cúc tại thôn Tân Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang, Chấp hành viên xác định ông bà Hiếu - Cúc có mua 02 mảnh đất, gồm:

- **Mảnh đất thứ nhất:** Mua của ông Thạch Văn Vui và bà Hoàng Thị Mỹ (địa chỉ: thôn Tân Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang) tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 51, diện tích **605m²** (thửa đất đã được UBND thành phố Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/2012 tại số giấy chứng nhận BT 661632). Việc mua, bán giữa các bên được lập bằng giấy tờ viết tay ngày 20/10/2012.

Theo quy định của pháp luật đất đai đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy định:

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "*Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*"

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất".

+ Cũng tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*

Theo quy định của pháp luật nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phải được lập **bằng hợp đồng có công chứng, chứng thực** theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai: *“Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau: a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có; b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền....”*

Như vậy, việc mua bán đất giữa ông Nhữ Quang Hiếu, bà Ma Thị Cúc với hộ ông Thạch Văn Vui, bà Hoàng Thị Mỹ chưa thực hiện đúng các quy định của Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai. Mặc dù đã có giao dịch mua bán nhưng chỉ thực hiện bằng giấy viết tay từ năm 2012 và chỉ có giấy xác nhận của hai bên, ông Nhữ Quang Hiếu, bà Ma Thị Cúc chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trong trường hợp này người mua đất chưa thực hiện việc kê khai nên tài sản (quyền sử dụng đất) vẫn thuộc về người đang quản lý có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- **Mảnh đất thứ hai:** Ông Nhữ Quang Hiếu mua của bà Thạch Thị Đông, địa chỉ: thôn Hải Thành, xã Thái Long, thành phố Tuyên Quang tổng diện tích **870m²** (gồm 3 mảnh 328m²; 322m²; 320m²). Diện tích trên được UBND thị xã Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/1995 tại giấy chứng nhận số E 0364238 (người đứng tên trên Giấy chứng nhận là ông Thạch Văn Thành, địa chỉ: HTX Hải Thành, xã Thái Long. Ngày 25/5/2018 ông Thành đã tặng cho bà Thạch Thị Đông, địa chỉ: thôn Tân Hải Thành, xã

Thái Long, thành phố Tuyên Quang theo hồ sơ số 02503.18.TA.740 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tuyên Quang cấp).

Quá trình tổ chức thi hành án xác minh vụ việc bà Đông có cam đoan, xác nhận đã bán đất cho ông Hiếu và được thực hiện vào khoảng thời gian tháng 3/2011 (theo giấy cam đoan viết ngày 10/7/2019; Biên bản giải quyết về việc thi hành án ngày 12/8/2019; Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 28/8/2019 xác nhận bà Đông đã bán đất cho ông Hiếu vào tháng 3/2011).

Trường hợp này, ông bà Hiếu - Cúc mua của bà Thạch Thị Đông, nhưng tại thời điểm năm 2011 bà Đông chưa đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu vực đất này (vì đến ngày 25/5/2018 bà Thạch Thị Đông mới được ông Thạch Văn Thành tặng cho theo hồ sơ số 02503.18.TA.740 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tuyên Quang cấp).

Như vậy, việc mua bán đất giữa ông Nhữ Quang Hiếu, bà Ma Thị Cúc với các hộ gia đình nói trên là chưa đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, việc Chấp hành viên ra Quyết định số 10/QĐ-THADS ngày 20/8/2021 về việc thu hồi Quyết định cưỡng chế thi hành án số 01/QĐ-CTHADS ngày 02/12/2019 đối với các thửa đất trên là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của ông Bùi Văn Hiến, địa chỉ: Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Điều 2. 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 quyền, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Ông Bùi Văn Hiến 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;
- Tổng cục THADS (báo cáo);
- Viện KSND tỉnh Tuyên Quang;
- Cục trưởng (báo cáo);
- Trang TTĐT-CTHADS (đăng tải);
- Lưu: VT, GQKNTC. (Quân 10).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



[Handwritten signature]
Phan Thị Mai Thảo

