

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày: 29/9/2023

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự*”

**FDVN LAW FIRM**

Tài liệu nghiệp vụ

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN BÀN, TỈNH LÀO CAI**

**Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Nghĩa;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Vũ Thị Vẽ và ông Lê Duy Bình.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Bàn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLST - DS ngày 21/7/2023, về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trịnh Mỹ D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, Thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Có mặt tại phiên tòa.

- **Bị đơn:**

1. Bà Đào Thị T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Đỗ Trung K, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai.

Vắng mặt tại phiên tòa, có lý do.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi Cục thi hành án dân sự huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M - Chi cục trưởng. Vắng mặt tại phiên tòa, có lý do.

2. Bà Đỗ Thị Lan P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa, có lý do.

4. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Thanh B - Trưởng phòng. Vắng mặt tại phiên tòa, có lý do.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D trình bày:**

Ngày 02/5/2019 bà Trịnh Mỹ D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K 03 thửa đất, cụ thể:

- Thửa thứ nhất: Thửa số 58, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Tuyến 25 thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Diện tích 89,5m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Đất được UBND huyện V, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 155646, số vào sổ CH 00037 ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản trên đất: Không có.

- Thửa thứ hai: Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Tuyến 25 thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Diện tích 88,5m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Đất được UBND huyện V, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 155647, số vào sổ CH 00038 ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản trên đất: Nhà xây cấp 4.

- Thửa thứ ba: Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Tuyến 25 thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Diện tích 86,7m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Đất được UBND huyện V, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 155648, số vào sổ CH 00039 ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản trên đất: Nhà xây cấp 4

Giá trị chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó, thửa số 59 và thửa số 60 là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), thửa số 58 giá trị 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên giữa bà D với bà T, ông K đã được Công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai ngày 02/5/2019, số

công chứng 1595, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD. Cũng trong ngày 02/5/2019, bà D đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K là 1.200.000.000đ (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), bà D cũng đã nhận bàn giao đất ngoài thực địa và quản lý 03 thửa đất đã mua từ đó đến nay, tuy nhiên do bận công việc nên bà D chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ.

Đến ngày 13 tháng 6 năm 2023, bà Trịnh Mỹ D nhận được Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Lào Cai đối với thửa số 58, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Diện tích 89,5m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Đất được UBND huyện V, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 155646, số vào sổ CH 00037 ngày 16/3/2017, với lý do: Quyền sử dụng đất hiện vẫn mang tên bà Đào Thị T. Việc kê biên, xử lý tài sản để thanh toán khoản nợ của bà T và ông K cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị Lan P số tiền 400 triệu đồng, theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Sau đó bà Trịnh Mỹ D đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nói trên. Ngày 20 tháng 6 năm 2023, bà Trịnh Mỹ D nhận được Thông báo số 127 /TB-CCTHADS ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thông báo cho bà Trịnh Mỹ D biết quyền được khởi kiện tại Tòa án để giải quyết vụ việc.

Đến nay, bà Trịnh Mỹ D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai giải quyết:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng ngày 02/5/2019, số công chứng 1595, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BT 155646, số vào sổ cấp GCN: CH00037, do UBND huyện Văn Bàn cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T.

## **2. Bị đơn bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K trình bày:**

Bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K nhất trí toàn bộ với lời trình bày của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng ngày 02/5/2019, số công chứng 1595, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BT 155646, số vào sổ cấp GCN: CH00037, do UBND huyện V cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc T và bà Đỗ Thị Lan P trình bày ý kiến:**

Ông Đỗ Ngọc T và bà Đỗ Thị Lan P không có yêu cầu độc lập mà chỉ có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D. Ông bà đề nghị Tòa án dân huyện Văn Bàn không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K. Đồng thời, đề nghị Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện V thực hiện Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS, ngày 12/6/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, vì các lý do sau đây:

**Thứ nhất**, Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 có quy định về các điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

*2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.*

*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.*

Theo thông báo số 05/TB-TA, ngày 9/8/2023 của TAND huyện Văn Bàn về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án thì giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, vào sổ cấp GCN số CH00037, như vậy Hợp đồng đã được công chứng đầy đủ theo yêu cầu về hình thức của hợp đồng nhưng chưa được đăng kí vào sổ địa chính theo khoản 3, Điều 188, Luật Đất đai 2013 có quy định về các điều kiện thực hiện các

quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, nên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bà Trịnh Mỹ D) không được công nhận quyền sử dụng đất.

**Thứ hai**, ông Đỗ Trung K và bà Đào Thị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Mỹ D để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án do ông Đỗ Trung K, bà Đào Thị T vay tiền vợ chồng ông bà từ ngày 06/03/2017, sau nhiều lần ông bà đòi tiền ông Đỗ Trung K và bà Đào Thị T không trả, nên đến ngày 02/5/2019 ông Đỗ Trung K, bà Đào Thị T mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Mỹ D, hành vi của ông Đỗ Trung K, bà Đào Thị T là hành vi tâu tán tài sản.

#### **4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Lào Cai trình bày:**

Tại Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn; Bản án số 11/2022/DS-PT ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn: bà Đỗ Thị Lan P, ông Nguyễn Ngọc T, địa chỉ: Tổ M 2, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai và bị đơn: Bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K, địa chỉ: Tổ 12, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai, Bản án đã quyết định:

- Bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị Lan P, địa chỉ: Tổ M 2, thị trấn k, huyện V, tỉnh Lào Cai, số tiền: 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) và khoản lãi suất chậm thi hành án. Ngoài ra, bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K còn phải chịu 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) tiền án phí DSST và trả cho bà Đỗ Thị Lan P và ông Nguyễn Ngọc T 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí giám định.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 30/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022. Tính đến ngày 11 tháng 4 năm 2023 bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K mới thi hành trả cho bà Đỗ Thị Lan P và ông Nguyễn Ngọc T số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*). Số tiền còn lại là 380.000.000đ (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*) và lãi suất chậm thi hành án từ đó đến nay chưa thi hành để trả cho người được thi hành án.

Kết quả xác minh điều kiện thi hành án của bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K tại Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh huyện V, bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K có các tài sản sau:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BT 155646, số vào sổ cấp GCN: CH00037, thửa số: 58, tờ bản đồ số: 37, diện tích: 89,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do UBND huyện V cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản gắn liền với đất: Không. Địa chỉ thửa

đất: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Tài sản hiện nay không có người trông coi, bảo quản.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất số phát hành BT 155647; số vào sổ cấp GCN: CH 00038, thửa số 59, tờ bản đồ 37, diện tích 88,5 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị do UBND huyện V cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn (*chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở*) địa chỉ nhà đất: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Tài sản hiện nay đóng cửa không có người quản lý.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BT 155648, số vào sổ cấp GCN: CH00039, thửa số: 60, tờ bản đồ số: 37, diện tích: 86,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do UBND huyện V cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây cấp 4 (*chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở*); địa chỉ nhà đất: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Tài sản hiện nay đang đóng cửa không có người trông coi, bảo quản.

- Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: CH086638, số vào sổ cấp GCN: CS00085, thửa số: 18, tờ bản đồ số: 38, diện tích: 76m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, do Sở Tài nguyên & Môi trường cấp ngày 21/6/2017 mang tên hộ bà Đào Thị T. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà xây cấp 4. Địa chỉ nhà đất: Tổ 12, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai ( *nay là tổ 13, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai*).

Tiếp tục xác minh thi hành án, người phải thi hành án bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K cung cấp 04 thửa đất và tài sản trên đất nói trên gia đình bà đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Mỹ D, địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái vào năm 2019 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai. Ngày 09 tháng 5 năm 2023, Chấp hành viên tiến hành xác minh tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đồng thời yêu cầu cung cấp các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của 04 thửa đất của gia đình bà Đào Thị T ông Đỗ Trung K.

Căn cứ quy định pháp luật Thi hành án dân sự và các văn bản liên quan, ngày 12 tháng 6 năm 2023, Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện V đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS để xử lý tài sản của bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K theo quy định. Đồng thời tổng đạt Quyết định cưỡng chế cho các bên đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được biết để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023 bà Trịnh Mỹ D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện V hủy bỏ Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã trả lời bà Trịnh Mỹ D và Chấp hành viên đã thông báo cho bà Trịnh Mỹ D về quyền được khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ thông báo thụ lý đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn đối với đơn của bà Trịnh Mỹ D về việc Tranh chấp tài sản liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, Chi cục thi hành án dân sự huyện V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

### **5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 tỉnh Lào Cai trình bày:**

Căn cứ Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K (*Bên chuyển nhượng*) với bà Trịnh Mỹ D (*Bên nhận chuyển nhượng*) lập ngày 02/5/2019 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai chứng nhận, vào sổ công chứng số: 1595. Quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD hiện đang lưu trữ tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai, xác định:

\* Về Hồ sơ công chứng: Gồm các giấy tờ sau: 01 Phiếu yêu cầu công chứng (*Bản gốc*): Chứng minh nhân dân (*Bản sao*) của Bà Đào Thị T; Ông Đỗ Trung K; Bà Trịnh Mỹ D; 01 (*Một*) sổ hộ khẩu tên chủ hộ: Đào Thị T; 01 (*Một*) sổ hộ khẩu tên chủ hộ: Trịnh Mỹ D; 01 (*Một*) Giấy chứng nhận kết hôn của ông Đỗ Trung K và bà Đào Thị T; 01 (*Một*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 155646, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00037 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/3/2017 cho Bà Đào Thị T; 01 (*Một*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 155647, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00038 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/3/2017 cho Bà Đào Thị T (*Bản sao*); 01 (*Một*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 155648, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00039 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Lào Cai cấp ngày 16/3/2017 cho Bà Đào Thị T (*Bản sao*); 01 (*một*) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019, đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai chứng nhận, vào sổ công chứng số: 1595. Quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD (*Bản gốc*).

\* Về trình tự thực hiện Hợp đồng: Được thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014, Công chứng viên soạn thảo Hợp đồng trên cơ sở giấy tờ, tài liệu do các bên cung cấp; Tại thời điểm công chứng các giấy tờ tài liệu do bên chuyển nhượng cung cấp đã chứng minh được tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng; giấy tờ tài liệu của bên nhận chuyển nhượng cũng đủ điều kiện để lập hợp đồng. Sau khi nhận đủ giấy tờ tài liệu, công chứng viên đã soạn thảo Hợp đồng, được các bên tự đọc và đã ký vào từng trang, điểm chỉ ngón tay phải vào trang thứ 3 của hợp đồng theo đúng trình tự được quy định tại Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật công chứng.

\* Về nội dung Hợp đồng: Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019, đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1

tỉnh Lào Cai chứng nhận, vào sổ công chứng số: 1595. Quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện những người tham gia giao kết hợp đồng hoàn tự nguyện, bên chuyển nhượng đã tự cam kết thửa đất không có tranh chấp, không đem cho thuê, cho mượn hay hứa bán, tặng cho hoặc được đặt cọc để mua và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cũng như không bị cấm chuyển dịch bởi quyết định của cơ quan có thẩm quyền hay bị hạn chế chuyển dịch gì.

Vì vậy, Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đề nghị Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Tại phiên tòa:**

Các đương sự giữ nguyên ý kiến, quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; 118; 119; Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án. Giải quyết theo hướng:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K. Hợp đồng đã được Công chứng ngày 02/5/2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai.

Đề nghị tuyên trách nhiệm về chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trịnh Mỹ D khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng



quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/5/2019 giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K đối với thửa đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Tuyến 25, Tổ 11, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Thửa đất số 58 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 6 năm 2023 để đảm bảo thi hành nghĩa vụ dân sự của bà T, ông K cho bà Đỗ Thị Lan P và ông Nguyễn Ngọc T nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” theo quy định của khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn theo khoản 3, khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

## [2] Về nội dung khởi kiện:

**[2.1]** Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K, Hợp đồng đã được Công chứng ngày 02/5/2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, đất ở đô thị. Địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Hội đồng xét xử thấy:

Các bên tham gia hợp đồng có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng: Không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng là đúng với quy định pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng bà Trịnh Mỹ D đã thanh toán xong số tiền mua đất là 400 triệu đồng cho bên chuyển nhượng bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K; các bên cũng xác nhận đã bàn giao đất tại thực địa, các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nêu trong hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 500, 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai.

Đến nay, bà Trịnh Mỹ D khởi kiện bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K tại Tòa án đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/5/2019 giữa các ông bà. Đối với ông K, bà T có ý kiến nhất trí toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của bà D nhưng do thửa đất số 58 bị kê biên thi hành án, nên các ông bà không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy ông K, bà T cũng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019. Như vậy, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều không có tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng và đều đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Lào Cai cũng trình bày đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 giữa bà D với bà T, ông K là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với ý kiến của bà Đỗ Thị Lan P và ông Nguyễn Ngọc T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án: Theo các bản án số 05/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn; Bản án số 11/2022/DS-PT ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xác định: Ông Đỗ Trung K, bà Đào Thị T có ký hợp đồng vay tiền ông T, bà P vào ngày 06/03/2017 số tiền 700.000.000<sup>d</sup> (Bảy trăm triệu đồng); thời hạn vay là đến ngày 06/12/2019; Hợp đồng vay không có thế chấp quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2020, bà Đỗ Thị Lan P, ông Nguyễn Ngọc T nộp đơn khởi kiện bà T, ông K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản nêu trên tại Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn, Các bản án đã buộc bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà P số tiền đã vay là 400.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm triệu đồng). Xét thấy:

Thứ nhất: Tại thời điểm ngày 02/5/2019, bà D với bà T, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 58 thì giữa bà T, ông K với bà P, ông T chưa xảy ra tranh chấp hợp đồng vay tài sản, vì hợp đồng vay tiền ngày 06/3/2017 giữa các bên có thời hạn vay là đến ngày 06/12/2019, giữa bên vay và bên cho vay vẫn thực hiện việc trả nợ gốc, trả lãi cho nhau theo hợp đồng đến ngày 22/01/2020. Đến tháng 10/2020 bà P, ông T mới khởi kiện bà T, ông K ra Tòa án. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng ngày 02/5/2019 giữa bà D với bà T, ông K xảy ra trước thời điểm ông T, bà P có quyền đòi nợ theo hợp đồng vay tài sản với bà T, ông K một thời gian dài, tính đến ngày hết thời hạn của hợp đồng vay tài sản ngày 06/12/2019 là khoảng trên 07 tháng và tính đến thời điểm bà P, ông T khởi kiện bà T, ông K ra Tòa án tháng 10/2020 là khoảng 17 tháng. Do đó, không có căn cứ xác định việc bà T, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 với bà D là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, tẩu tán tài sản.

Thứ hai: Hợp đồng vay tài sản ngày 06/3/2017 giữa bà P, ông T với bà T, ông K không có điều khoản nào quy định về thế chấp quyền sử dụng đất là thửa 58. Việc bà T, ông K đã ký hợp đồng vay tài sản với ông T, bà P và sau đó bà T, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 với bà D là 02 hợp đồng riêng rẽ, không liên quan đến nhau, không chịu sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ. Ngoài ra, Pháp luật cũng không cấm việc một cá nhân đang vay nợ người khác thì không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ ba.

Thứ ba: Bản thân bà D cũng trình bày, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà chỉ quan tâm đến tính pháp lý của thửa đất 58, bà D mua đất và trả tiền cho bà T, ông K là sự thật. Việc bà T, ông K vay nợ ai và

có tâu tán tài sản hay không thì bà không biết, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật và không có lỗi gì.

Thứ tư, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà T, ông K không vi phạm Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT ngày 26/7/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 58 ngày 02/5/2019 giữa bà D với bà T, ông K không phải là hành vi tâu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án của bà T, ông K với bà P, ông T.

[2.3] Đối với ý kiến của bà Đỗ Thị Lan P, ông Nguyễn Ngọc T cho rằng theo khoản 3 Điều 188 Luật đất đai xác định “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Do vậy, ông bà xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 không có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Xét thấy:

Tại văn bản số 180/VPĐK - ĐKĐĐ ngày 18/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V về việc cung cấp thông tin cho Tòa án đã xác định: Việc bà Trịnh Mỹ D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đào Thị T và ông Đỗ Trung K, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai công chứng ngày 02/5/2019. Theo Khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định “6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.”. Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng từ ngày 02/5/2019 đến hiện tại đã vi phạm quy định tại Khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai. Việc khắc phục sai phạm trên thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ. Nếu thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định thì việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ vẫn đảm bảo đủ điều kiện thực hiện các **bước tiếp theo** sau khi người sử dụng đất thực hiện nộp tiền xử phạt vi phạm và thực hiện biện pháp khắc phục theo quy định.

Theo quy định của pháp luật thì “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai chỉ là một bước

tiếp theo trong quá trình thực hiện hợp đồng, bước này được thực hiện sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Việc đăng ký vào sổ địa chính không phải là căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải căn cứ vào Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Khoản 1 Điều 5 Luật công chứng năm 2014. Trong vụ án này, nguyên đơn bà D; bị đơn bà T, ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/5/2019 là đúng pháp luật và vẫn đang trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc các bên chưa đăng ký vào sổ địa chính chỉ là lỗi trong việc thực hiện thủ tục hành chính với cơ quan Nhà nước và không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019. Sau khi các bên ký kết hợp đồng nộp phạt vi phạm hành chính thì vẫn thực hiện được việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, vào sổ địa chính và chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, ý kiến của bà P, ông T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019 không có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là không có căn cứ pháp luật.

[2.4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 của Tòa án xác định: Có bức tường thuộc công trình xây dựng nhà cấp IV của thửa 59, 60 xây lán, nằm trong thửa đất 58 ( Điểm tiếp giáp phía đường tuyến 25 có chiều rộng là 0,18m, điểm tiếp giáp phần đất trống phía sau có chiều rộng là 0,13m, chiều dài của bức tường là 20 m, tổng diện tích của bức tường là 3.0m<sup>2</sup>). Xét thấy: Thửa đất 59, 60 cũng đứng tên bà T, ông K đã chuyển nhượng cho bà D. Cả phía nguyên đơn bà D và bị đơn bà T, ông K đều không đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích công trình xây dựng 3.0m<sup>2</sup> này và diện tích công trình xây dựng này cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy:

Cần thiết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K, Hợp đồng đã được Công chứng ngày 02/5/2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai. Hiện trạng quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 là phù hợp, đúng pháp luật.

[3] Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Bàn là phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3, 12 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117; 118; 119; Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng ngày 02/5/2019, số công chứng 1595, quyển số 04. TP/CC - SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bà Trịnh Mỹ D với bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 37, diện tích 89,5m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, địa chỉ: Tuyến 25, thị trấn K, huyện V, tỉnh Lào Cai, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành: BT 155646, số vào sổ cấp GCN: CH00037, do UBND huyện V cấp ngày 16/3/2017 mang tên bà Đào Thị T.

*(Hiện trạng thửa đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn và sơ đồ kèm theo, đây là phần không tách rời của bản án).*

Bà Trịnh Mỹ D; bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K phải liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là: 3.124.000<sup>d</sup> *(Ba triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng).*

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Đào Thị T, ông Đỗ Trung K phải liên đới chịu 300.000<sup>d</sup> *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D tiền tạm ứng án phí 5.000.000<sup>d</sup> *(Năm triệu đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004498 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân*

*sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhân:**

- TAND tỉnh (1);
- VKSND tỉnh (1);
- VKSND huyện (1)
- Các đương sự (7);
- Chi cục THADS (1);
- Lưu HS, TP, TA (4).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Nghĩa**