



CỤC QUẢN LÝ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
TỈNH BẮC NINH

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

Số: 9/KL-THADS-KNTC

Bắc Ninh, ngày 03 tháng 08 năm 2026

KẾT LUẬN NỘI DUNG TỔ CÁO

**Đối với Ông Trần Ngọc Hà, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự
khu vực 2- Bắc Ninh**

Ngày 23/6/2026, Trưởng Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh Bắc Ninh đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-THADS thụ lý tố cáo của công dân đối với ông Trần Ngọc Hà, Chấp hành viên Phòng THADS khu vực 2- Bắc Ninh.

Căn cứ nội dung tố cáo, văn bản giải trình của người bị tố cáo, kết quả xác minh tố cáo, các tài liệu, bằng chứng có liên quan và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Trưởng THADS tỉnh Bắc Ninh kết luận nội dung tố cáo như sau:

I. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG TỔ CÁO:

1. Nội dung tố cáo:

Tố cáo ông Trần Ngọc Hà, Chấp hành viên Phòng THADS khu vực 2- Bắc Ninh đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Tròn là vi phạm pháp luật, bởi các lý do:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là của bà Nguyễn Thị Tròn, bà Tròn chỉ cho con trai là Tạ Quang Tuyến mượn để thế chấp vay Ngân hàng.

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà Tròn chỉ tặng cho con trai là Tạ Quang Tuyến diện tích 629m² nhưng khi Chấp hành viên kê biên thì kê biên toàn bộ diện tích 799,3m², thừa 170,3m².

2. Nội dung giải trình của người bị tố cáo:

Ông Trần Ngọc Hà, Chấp hành viên Phòng THADS khu vực 2- Bắc Ninh có văn bản giải trình nội dung tố cáo như sau:

Căn cứ Quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022; Quyết định sửa chữa bổ sung, quyết định sơ thẩm số 98/2022/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2022 của TAND huyện Hiệp Hoà(nay là TAND khu vực 2- Bắc Ninh) và đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank), Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Hiệp Hoà đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 51/QĐ-CCTHADS ngày 23/11/2022 cho thi hành các khoản nghĩa vụ đối với ông Tạ Quang Tuyến, sinh 1979, bà Nguyễn Thị Nghệ, sinh 1984, cùng địa chỉ: xóm Đồng Hương Trên, thôn Lạc Yên 2, xã Hoàng Vân, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Hoàng Vân, tỉnh Bắc Ninh): Buộc ông Tạ Quang Tuyến và bà Nguyễn Thị Nghệ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 601.343.176 đồng, trong đó nợ gốc là 296.117.941 đồng, lãi trong hạn là 249.803.697 đồng, lãi phạt chậm trả là 55.421.538 đồng. Trường hợp ông Tuyến,

bà Nghệ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², địa chỉ thửa đất: xã Hoàng Văn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00888/QSD D/918/2002/QĐ-UB(H) do UBND huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/10/2002, chính lý ngày 03/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 07/8/2022, ông Tuyền, bà Nghệ còn phải chịu tiền lãi, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận và ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN1708220163029 ngày 28/8/2017 và khế ước nhận nợ lần 1/Số: LN1708220163029 ngày 29/8/2017, theo Giấy đăng ký vay kiêm hợp đồng cho vay không TSBD, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 04/10/2017.

Và phân công cho tôi trực tiếp tổ chức thi hành.

Quá trình tổ chức thi hành án, tôi đã giao Quyết định thi hành án và thông báo cho ông Tuyền, bà Nghệ được biết nghĩa vụ phải thi hành án theo đúng quy định của pháp luật. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án, ông Tuyền, bà Nghệ có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án nên tôi đã tiến hành xác minh tài sản của ông Tuyền, bà Nghệ đang thể chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², địa chỉ thửa đất: xã Hoàng Văn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang. Trên cơ sở kết quả xác minh, tôi đã ban hành Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS ngày 02/7/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tuyền đã thể chấp tại Ngân hàng và thực hiện việc thông báo cho ông Tuyền, bà Nghệ theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2024, tôi cùng với đại diện các cơ quan chuyên môn, chính quyền địa phương đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tuyền, bà Nghệ. Tại buổi kê biên, do ông Tuyền, bà Nghệ và đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thỏa thuận được giá tài sản kê biên là 1.700.000.000 đồng (trong đó: quyền sử dụng đất có giá là 1.400.000.000 đồng, tài sản gắn liền với đất có giá là 300.000.000 đồng) và thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá là Công ty đấu giá hợp danh DHL, địa chỉ: số 59, đường Cả Trống, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nên ngày 26/7/2024, tôi và Công ty đấu giá hợp danh DHL đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên của ông Tuyền, bà Nghệ. Ngày 17/10/2024, tài sản kê biên đã được bán đấu giá thành.

* Việc công dân đưa ra lý do là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là của bà Tròn, bà Tròn chỉ cho con trai là Tạ Quang Tuyền mượn thể chấp vay Ngân hàng để tố cáo cho rằng tôi đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật. Về việc này, tôi thấy rằng:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², địa chỉ thửa đất: xã Hoàng Văn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, ngày 28/10/2002 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tròn. Hộ bà Nguyễn Thị Tròn đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tạ Quang Tuyền và đã được chỉnh lý ngày 03/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền. Như vậy, bà Tròn đã làm hợp đồng tặng cho ông Tuyền có chứng thực của UBND xã Hoàng Văn và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà chỉnh lý sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền. Tài sản nêu trên là tài sản của ông Tuyền, không còn là của bà Nguyễn Thị Tròn. Mặt khác Quyết định công nhận của Tòa án cũng có nội dung tuyên, trường hợp ông Tuyền, bà Nghệ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất này nên khi ông Tuyền, bà Nghệ không tự nguyện thi hành thì việc tôi cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật nên việc công dân tố cáo tôi là tố cáo sai sự thật.

+ Đối với tài sản gắn liền với đất: Để thực hiện việc cưỡng chế, tôi đã tiến hành xác minh hiện trạng tài sản. Kết quả xác minh hiện trạng cho thấy, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

- 01 (Một) nhà ở 04 gian, diện tích nhà + hiên có diện tích 58,8m², nền trong nhà lát gạch men, ngoài hiên lát gạch bỏ, tường xây 110mm chịu lực, sơn hoàn thiện; cửa chính, cửa sổ bằng gỗ + kính; cột bằng gỗ, mái khung gỗ, hoành rui tre lợp ngói thủ công (03 gian ngoài làm phòng khách và 01 gian buồng).

- 01 (Một) trái giáp nhà 04 gian có diện tích 17,4m², nền lát gạch bỏ, tường xây 110mm chịu lực, sơn hoàn thiện, cửa bằng sắt, mái khung sắt lợp tôn chống nóng; 01 (Một) bán mái phía trước nhà 04 gian + Trái có diện tích 33m² có mái khung sắt, lợp tôn, bên dưới ợp sộp chống nóng; 02 (Hai) bán mái giáp sân (hai bên trước nhà 04 gian) mái khung sắt lợp tôn có diện tích 26,92m²; 01 (Một) bếp có diện tích 11,2m² nền lát gạch đất nung đỏ kích thước 40x40cm, tường xây 110mm chịu lực, sơn hoàn thiện, cửa nhôm kính, mái khung gỗ lợp Proximang; 01 (Một) nhà tắm có diện tích 3,57m², nền lát gạch chống trơn, tường xây 110mm chịu lực, bên trong - tường ợp gạch liên doanh lưng, cửa khung nhôm kính, mái khung gỗ lợp Proximang; 01 (Một) nhà vệ sinh có diện tích 2,1m² nền lát gạch chống trơn, tường xây 110mm chịu lực, cửa khung kính, mái khung gỗ lợp Proximang; 01 (Một) sân có diện tích 67,5m² lát gạch đất nung đỏ; Lối ra công có diện tích 21m² lát gạch chi; 01 (Một) tường chắn trước sân và lối ra công có diện tích 5,88m², tường xây 110mm chất hoàn thiện; 01 (Một) tường bao giáp công có diện tích 22m² xây 110mm bỏ trụ; 01 (Một) cổng gồm 02 trụ công xây gạch chất hoàn thiện có kích thước (40x40x2,2), tường cách công hai bên rộng 1,2x2,1m, trên hai trụ công có dầm đỡ bê tông cốt thép, mái khung gỗ lợp Proximang; 01 (Một) tường bao phía bên trái công (từ trong ra) có diện tích 7,59m², tường xây 110mm bỏ trụ chất hoàn thiện, bên trên tường gắn hàng rào B40 cao 1,5m; 01 (Một) tường bao giáp đường trục thôn có diện tích 25,6m², tường xây 110mm bỏ

tru, trên gần hàng rào B40 cao 1,5m; 01 (Một) đoạn tường giáp đường đi (sau nhà ở 04 gian) có diện tích 47,7m², tường xây 110mm bở trụ; 01 (Một) tường bao giáp đất bà Mâm có diện tích 21,7m², tường xây 110 bở trụ.

Cây trồng trên đất gồm có:

- 02 (Hai) cây Nhãn có đường kính 20cm đến 30cm; 03 (Ba) cây Vải Thiều đường kính gốc từ 25cm đến 35cm; 05 (Năm) cây Hồng đường kính gốc từ 10cm đến 20cm; 03 (Ba) cây Bưởi đường kính gốc từ 03cm đến 07cm; 01 (Một) cây Roi đường kính gốc khoảng 25cm; 01 cây Khế đường kính gốc khoảng 25cm; 01 (Một) Giếng khơi (giếng đào) sâu 08m, đường kính 1m (không nhớ năm đào).

Toàn bộ tài sản trên đất này đã được Tòa án tuyên xử lý tại Quyết định công nhận hoà thuận các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 trong trường hợp ông Tuyền, bà Nghệ không trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, việc tôi kê biên tài sản gắn liền với đất của ông Tuyền, bà Nghệ là phù hợp với nội dung của Quyết định công nhận hoà thuận các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022; Quyết định sửa chữa bỏ sung, quyết định sơ thẩm số 98/2022/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2022 của TAND huyện Hiệp Hoà(nay là TAND khu vực 2-Bắc Ninh) nên nội dung công dân tố cáo tôi là tố cáo sai.

* Việc công dân đưa ra lý do bà Tròn chi tặng cho con trai là Tạ Quang Tuyền diện tích 629m² nhưng khi Chấp hành viên kê biên thì kê biên toàn bộ diện tích 799,3m², thừa 170,3m² để tố cáo cho rằng tôi đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật. Về nội dung này, tôi nhận thấy:

Theo hợp đồng tặng cho giữa hộ bà Nguyễn Thị Tròn và ông Tạ Quang Tuyền có chứng thực của UBND xã Hoàng Văn thì hộ bà Nguyễn Thị Tròn tặng cho ông Tạ Quang Tuyền là tặng cho cả thửa.

Ngày 24/8/2017, ông Tuyền thể chấp Quyền sử dụng đất với Ngân hàng, nội dung hợp đồng thể chấp ghi: thể chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....

Theo Quyết định công nhận hoà thuận của các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022; Quyết định sửa chữa bỏ sung, quyết định sơ thẩm số 98/2022/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2022 của TAND huyện Hiệp Hoà(nay là TAND khu vực 2- Bắc Ninh) thì trường hợp ông Tuyền, bà Nghệ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0.... Khi thi hành vụ việc này, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh hiện trạng thửa đất. Kết quả đo đạc thực tế, thửa đất có diện tích 799m,3m² lớn hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 170,3m². Việc tăng diện tích đất đã được các cơ quan chuyên môn hợp, xác định là do sai số đo đạc. Thửa đất có đường ranh giới, mốc giới không thay đổi kể từ khi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Mặt khác, Ngày 05/7/2024, ông Tuyền có viết đơn xin tự nguyện cưỡng chế, trong đó có nội dung yêu cầu Chi cục THADS khi kê biên quyền sử dụng đất thì kê biên toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận và diện tích hiện trạng đang sử dụng ổn định lâu dài.

Tại Công văn số 4528/CTHADS-NV1 ngày 12/11/2024 Tổng cục THADS có hướng dẫn một số quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 có nội dung: “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định, mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liên kế thì tiến hành kê biên, xử lý theo số liệu đo đạc thực tế. Sau khi xử lý, phần diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận đã cấp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định”.

Căn cứ vào các nội dung nêu trên, việc công dân đưa ra lý do bà Tròn chỉ tăng cho con trai là Tạ Quang Tuyền diện tích 629m² nhưng khi Chấp hành viên kê biên thì kê biên toàn bộ diện tích 799,3m², thừa 170,3m² để tố cáo cho rằng tôi đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật là tố cáo sai.

3. Những tài liệu, bằng chứng do Đoàn xác minh tố cáo đã thu thập được để chứng minh tính đúng, sai của hành vi bị tố cáo:

- Hồ sơ thi hành án;
- Báo cáo giải trình của người bị tố cáo;
- Các nội dung làm việc với người tố cáo, người bị tố cáo;
- Tài liệu do người tố cáo, người bị tố cáo cung cấp;

4. Nhận xét, đánh giá về nội dung tố cáo:

Sau khi xem xét đơn tố cáo, hồ sơ tài liệu liên quan, đối chiếu quy định pháp luật, THADS tỉnh Bắc Ninh thấy rằng:

4.1. Đối với nội dung công dân đưa ra lý do là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là của bà Tròn, bà Tròn chỉ cho con trai là Tạ Quang Tuyền mượn để thế chấp vay Ngân hàng để tố cáo cho rằng Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật. Về việc này, THADS tỉnh Bắc Ninh nhận thấy:

- Về quyền sử dụng đất tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², địa chỉ thửa đất: xã Hoàng Văn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783 ngày 28/10/2002 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tròn. Hộ bà Nguyễn Thị Tròn đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tạ Quang Tuyền và đã được chỉnh lý ngày 03/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền. Mặt khác, khi ký hợp đồng thế chấp số LN1708220163029 ngày 24/8/2017 với Ngân hàng thì bên thế chấp là ông Tạ Quang Tuyền, không phải bà Nguyễn Thị Tròn. Hơn nữa Quyết định công nhận của Tòa án cũng có nội dung tuyên, trường hợp ông Tuyền, bà Nghệ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất này để đảm bảo thu hồi nợ. Như vậy, bà Tròn đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Tuyền có chứng thực của UBND xã Hoàng Văn và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà chỉnh lý sang

tên cho ông Tạ Quang Tuyền nên xác định tài sản nêu trên là tài sản của ông Tuyền, không còn là tài sản của bà Nguyễn Thị Tròn.

- Về tài sản gắn liền với đất: tại Quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022; Quyết định sửa chữa bổ sung, quyết định sơ thẩm số 98/2022/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2022 của TAND huyện Hiệp Hoà (nay là TAND khu vực 2- Bắc Ninh) có nội dung tuyên về việc tương hợp ông Tuyền, bà Nghệ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², địa chỉ thửa đất: xã Hoàng Văn, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, ngày 28/10/2002 để đảm bảo thu hồi nợ. Mặt khác, khi ký hợp đồng thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, ông Tuyền đã ký 01 thoả thuận ngày 24/8/2017 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, trong đó có nội dung:

“Điều 1. Nội dung thoả thuận:

1. Theo Hợp đồng thế chấp LNI708220163029 ký ngày 24/8/2017 giữa bên thế chấp và bên Ngân hàng (sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp). Bên thế chấp đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, cấp ngày 28/10/2002, ngày 03/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền.

2. Các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Khoản 1 Điều này hiện đang có công trình xây dựng sau đây:

- Loại tài sản thực tế: Nhà ở cấp 4 cũ, xây dựng đã lâu

Công trình nêu trên sau đây được gọi chung là “Tài sản trên đất”

3. Bảng thoả thuận này, Bên thế chấp và Bên Ngân hàng cùng thoả thuận và thống nhất các nội dung sau đây liên quan tới các tài sản trên đất như nêu tại khoản 2 ở trên:

a) Bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng, toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác....

....

d) Trường hợp Bên Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại Hợp đồng thế chấp, bên Ngân hàng được quyền bán/xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý các công trình trên đất theo quy định tại điểm này sẽ được bên Ngân hàng sử dụng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính của ông Tạ Quang Tuyền và vợ là bà Nguyễn Thị Nghệ với Ngân hàng...”

Như vậy, việc xử lý tài sản gắn liền với đất đã được ghi nhận tại phần Quyết định của Quyết định công nhận sự thoả thuận các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022. Mặt khác, theo nội dung thoả thuận giữa ông Tuyền và Ngân hàng ký kết ngày 24/8/2017 thì ông Tuyền đã xác định tài sản gắn liền với thửa

đất số 0, tờ bản đồ số 0 là tài sản thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của ông Tuyền, không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác và Ngân hàng có toàn quyền xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính của ông Tạ Quang Tuyền và vợ là bà Nguyễn Thị Nghệ với Ngân hàng.

Do đó, việc Chấp hành viên Trần Ngọc Hà thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tuyền, bà Nghệ là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014. Không có căn cứ để xác định Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là của bà Nguyễn Thị Tròn, bà Tròn chỉ cho con trai là Tạ Quang Tuyền mượn để thế chấp vay Ngân hàng nên nội dung công dân tố cáo là tố cáo sai.

4.2. Đối với nội dung công dân đưa ra lý do bà Tròn chỉ tặng cho con trai là Tạ Quang Tuyền diện tích 629m² nhưng khi Chấp hành viên kê biên thì kê biên toàn bộ diện tích 799,3m², thừa 170,3m² để tố cáo cho rằng Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật. Về nội dung này, THADS tỉnh Bắc Ninh nhận thấy:

- Quyền sử dụng đất mà Chấp hành viên kê biên có nguồn gốc từ việc tặng cho. Hợp đồng tặng cho giữa hộ bà Nguyễn Thị Tròn và ông Tạ Quang Tuyền được UBND xã Hoàng Văn chúng nhân ngày 03/7/20217 có nội dung: Quyền sử dụng đất của hộ bà Tròn tặng cho ông Tuyền là thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 629m², thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, ngày 28/10/2002. Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu rõ hộ bà Tròn tặng cho ông Tuyền là tặng cho “cả thửa”. Như vậy, xác định hộ bà Tròn tặng cho ông Tuyền là tặng cho cả thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, không phải là tặng cho diện tích 629m².

- Ngày 24/8/2017, ông Tuyền thế chấp Quyền sử dụng đất với Ngân hàng, nội dung hợp đồng thế chấp số LN1708220163029 ghi: thế chấp đổi với thửa đất “theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 010783, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00888QSDĐ/918/2002/QĐ-UBND(H) do UBND huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/10/2002, ngày 03/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang sang tên cho ông Tạ Quang Tuyền. Như vậy, khi ông Tuyền vay vốn tại Ngân hàng, ông Tuyền cũng thế chấp là thế chấp cả thửa đất nêu trên.

- Quá trình tổ chức thi hành án, khi thực hiện việc đo đạc thì thực tế thửa đất có diện tích 799,3m² lớn hơn so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 170,3m². Để xác định nguyên nhân tăng diện tích đất nêu trên, ngày 10/5/2024, đại diện các cơ quan chuyên môn gồm Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, UBND xã Hoàng Văn và Chi cục THADS huyện Việt Yên đã tiến hành họp và thống nhất xác định phần diện tích 170,3m² tăng thêm so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Tuyền là do sai số đo đạc, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích tăng do sai số đo đạc

không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tại Biên làm làm việc “xác minh nguồn gốc đất” của UBND xã Hoàng Văn ngày 22/5/2024 với đại diện hộ gia đình ông Tạ Quang Tuyền và hộ giáp ranh bà Nguyễn Thị Mâm, các hộ gia đình đều thống nhất xác định: thửa đất của ông Tuyền có ranh giới rõ ràng, không thay đổi kể từ trước khi kê khai cấp GCNQSD đất đến nay và được gia đình ông Tạ Quang Tuyền sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nhận tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai, không lấn chiếm đường đi của tập thể. Hình thể thửa đất, kích thước cạnh thửa không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và diện tích thực tế thửa đất tăng thêm 170,3m² là do sai số đo đạc.

- Tại đơn xin tự nguyện cưỡng chế ngày 05/7/2024 của ông Tạ Quang Tuyền, ông Tuyền có ghi “*Về QSDD theo Giấy chứng nhận số X 010783 ngày 28/10/2002 có diện tích 629m², diện tích thực tế gia đình đang sử dụng các mốc giới, ranh giới đều ổn định không có tranh chấp với ai từ trước đến giờ. Theo Kết quả đo đạc hiện trạng của Chi cục THADS ngày 26/12/2022 thì diện tích thực tế tăng 170,3m² so với Giấy chứng nhận. Tôi khẳng định phần diện tích tăng này là không lấn chiếm của ai, không mượn của ai để sử dụng mà phần diện tích này hoàn toàn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà tôi đã được tặng cho. Tôi khẳng định phần chênh lệch diện tích thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc giữa sơ đồ thể hiện trên Giấy chứng nhận yêu cầu Chi cục thi hành án khi kê biên quyền sử dụng đất thì kê biên toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận nói trên và diện tích hiện trạng đang sử dụng ổn định, lâu dài do các mốc giới, ranh giới đều ổn định, rõ ràng và không có tranh chấp để làm căn cứ xử lý tài sản của tôi.*”

- Khoản 6 Điều 135 Luật thi hành án năm 2024 quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: “*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 37 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất... không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.*”

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có sự thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất... và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất... thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

- Tại Công văn số 4528/TCTHADS-NV1 ngày 12/11/2024 của Tổng cục THADS- Bộ Tư pháp hướng dẫn một số quy định mới của Luật đất đai năm 2024 có nội dung “*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền*

kể thì tiến hành kê biên, xử lý theo số liệu đo đạc thực tế. Sau khi xử lý, phần diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận đã cấp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định"

Từ các nội dung trên xác định, Quyền sử dụng đất của hộ bà Tròn tặng cho ông Tuyền là tặng cho "cả thửa", Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa(nay là Phòng THADS khu vực 2- Bắc Ninh) kê biên toàn bộ thửa đất của ông Tà Quang Tuyền có số liệu đo đạc thực tế là 799m,3m2 lớn hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 170,3m2 là phù hợp với quy định của pháp luật nên việc công dân đưa ra lý do bà Tròn chỉ tặng cho con trai là Tà Quang Tuyền diện tích 629m2 nhưng khi Chấp hành viên kê biên thì kê biên toàn bộ diện tích 799,3m2, thửa 170,3m2 để tố cáo cho rằng Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là vi phạm pháp luật là tố cáo sai.

Từ những căn cứ nhận định trên, Trưởng Thị hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh,

II. KẾT LUẬN:

Nội dung công dân tố cáo ông Trần Ngọc Hà, Chấp hành viên Phòng THADS khu vực 2- Bắc Ninh đã cưỡng chế kê biên xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Tròn là vi phạm pháp luật là tố cáo sai.

III. KIẾN NGHỊ, XỬ LÝ:

- Thực hiện công khai Kết luận nội dung tố cáo theo đúng quy định tại Điều 60 Thông tư số 06/2026/TT-BTP ngày 16/5/2026 của Bộ Tư pháp hướng dẫn giao nhận, bảo quản, xử lý vật chứng, tài sản tạm giữ, thủ tục quản lý hành chính, biểu mẫu và quy trình xử lý, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trong thi hành án dân sự.

- Yêu cầu công dân thực hiện quyền tố cáo theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo phụ trách cấp trên (để b/c);
- Các PCT/PTTHADS (để biết);
- VKSNDTC/VKSND Tỉnh Bắc Ninh;
- Cục Quản lý/THADS Tỉnh Bắc Ninh;
- Lưu: VT, KTGQKNTC, HS.

KT. TRƯỞNG THỊ HÀNH ÁN DÂN SỰ
PHÓ TRƯỞNG THỊ HÀNH ÁN DÂN SỰ



Nguyễn Thành Bắc