

Số: /UBND-TNMT

Nghĩa Lộ, ngày tháng 4 năm 2024

V/v trả lời câu hỏi của công dân trên  
Công thông tin điện tử tỉnh Yên Bái

**Kính gửi: Trung tâm điều hành thông minh tỉnh Yên Bái.**

Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ nhận được Văn bản số 70/TTDHTM-CTTĐT ngày 02/4/2024 của Trung tâm điều hành Thông minh tỉnh Yên Bái về việc trả lời câu hỏi của công dân Nguyễn Khánh Hòa, địa chỉ email: [nguyenkhanhhoa61295@gmail.com](mailto:nguyenkhanhhoa61295@gmail.com) trên Công thông tin điện tử tỉnh Yên Bái. Ủy ban nhân dân Thị xã Nghĩa Lộ trả lời như sau:

Qua rà soát hồ sơ liên quan đến nội dung câu hỏi của công dân Nguyễn Khánh Hòa thì tại hồ sơ lưu giữ tại Chi cục Thi hành án dân sự, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã, Ủy ban nhân dân xã Phù Nham thị xã Nghĩa Lộ không có hồ sơ nào có liên quan đến công dân Nguyễn Khánh Hòa.

Tuy nhiên, với nội dung các câu hỏi của công dân liên quan đến thửa đất có số giấy chứng nhận CG 577792, diện tích 173.400 m<sup>2</sup> tại Thôn Suối Quẻ, xã Phù Nham, thị xã Nghĩa Lộ. Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ trả lời như sau:

**1. Có hay không việc sai sót trong quá trình kiểm tra xác nhận thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.**

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 170, Luật Đất đai 2013 về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, có nêu “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Đồng thời tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 về 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:

“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.”

Do đó trong quá trình kê khai, đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ thực hiện kiểm tra thực địa việc sử dụng đất theo quy định. Do thửa đất của ông Nguyễn Trường Quảng chưa thống nhất được ranh giới, mốc giới với thửa đất giáp ranh liền kề nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã từ chối đăng ký đất đai đối với hộ ông Nguyễn Trường Quảng.

**2. Cơ quan Thi hành án Thị xã Nghĩa Lộ có hay không việc thiếu trách nhiệm khi không xác minh cụ thể nguồn gốc đất, có thể khiến tôi mất 400 m<sup>2</sup> đất; việc mảnh đất đang tranh chấp được phát mãi có đúng quy định không?**

Trả lời: Việc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã tổ chức thi hành án vụ Nguyễn Thị Thu, Lò Đức Luyện - Agribank Chi nhánh huyện Văn Chấn hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Quá trình tổ chức thi hành án thể hiện như sau: Căn cứ Bản án số 30/2021/KDTM-ST ngày 20/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn; Căn cứ Quyết định Ủy thác số 13/QĐ-CCTHADS ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Chấn. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã thụ lý ra Quyết định Thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2024 cho thi hành đối với Nguyễn Thị Thu, Lò Đức Luyện; Địa chỉ: Thôn Suối Quế, xã Phù Nham thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

Khoản phải thi hành:

- Buộc chị Nguyễn Thị Thu và anh Lò Đức Luyện phải trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng cộng số tiền phải trả là 815.975.341 đồng (*Tám trăm mười lăm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi mốt đồng*) và tiền lãi nợ quá hạn tương ứng với thời gian và số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng là 150% của mức lãi suất trong hạn đã thỏa thuận 9%/năm.

- Chị Nguyễn Thị Thu phải hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ: 6.295.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) và lãi suất chậm thi hành án.

- Buộc ông Nguyễn Trường Quảng, bà Nguyễn Thị Tươi, ông Cẩm Văn Lưu, bà Nguyễn Thị Hòa (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) phải di dời toàn bộ các tài sản của mình để giao lại nhà và đất tại thửa 01 tờ bản đồ 60, thôn Suối Quế, xã Phù Nham đã được thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng để xử lý kê biên phát mãi đảm bảo thi hành án. Diện tích, các cạnh thửa được xác định theo sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2021.

Sau khi thụ lý và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành. Quá trình tổ chức thi hành án xét thấy người phải thi hành án có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành. Người phải thi hành án do vay nợ nhiều nên đã bỏ đi khỏi địa phương. Chấp hành viên phụ trách hồ sơ đã tiến hành lập hồ sơ theo trình tự thủ tục quy định của Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi bổ sung 2014, 2022). Đề xuất và lập kế hoạch cưỡng chế. Biện pháp: Kê biên cưỡng chế Quyền sử dụng đất tại thôn Suối Quế xã Phù Nham thị xã Nghĩa Lộ. Sau khi kê biên xong, Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định giá, ký hợp đồng bán đấu giá

tài sản và sau 05 lần giảm giá và tại phiên đấu giá ngày 15/02/2023 đã đấu giá thành theo quy định. Chấp hành viên đã tiến hành giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá vào ngày 28/3/2023.

\* Với các ý kiến đương sự nêu trong đơn, đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: *Bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ đã thực hiện việc thu lý và tổ chức thi hành án theo thẩm quyền. Quá trình tổ chức thi hành án, việc kê biên, thẩm định, tổ chức bán đấu giá tuân thủ đúng quy trình, đúng quy định của Luật Thi hành án và các văn bản pháp luật hiện hành.*

Cụ thể Theo quy định các Điều 16, 23,35, 36 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi bổ sung 2014, 2022) thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ chỉ ra quyết định Thi hành án và tổ chức thi hành các Quyết định, Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Khi xét xử Tòa án đã có biên bản xem xét thẩm định về gianh giới, mốc giới diện tích cũng như các tài sản gắn liền với đất theo Quyết định cấp đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02469 cấp ngày 22/12/2017 do UBND huyện Văn Chấn tỉnh Yên Bái cấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 560519 mang tên ông bà Lò Đức Luyện, Nguyễn Thị Thu và Tài sản vật kiến trúc gắn liền với đất được ông, bà Lò Đức Luyện, Nguyễn Thị Thu đem thế chấp vay vốn tại Agribank chi nhánh huyện Văn Chấn theo Hợp đồng thế chấp số 011/HĐTC ngày 01/3/2018. Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghĩa Lộ căn cứ quy định Luật thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn hiện hành đã thực hiện đầy đủ đúng quy trình tổ chức thi hành án, xử lý tài sản thế chấp hợp pháp theo hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ.

**Trong quá trình tổ chức thi hành án, ông bà Nguyễn Trường Quảng và bà Nguyễn Thị Tươi đã có đơn đề nghị và đã được Chấp hành viên thông báo về việc khởi kiện nhưng ông Quảng không đi khởi kiện.**

*(Có biên bản làm việc kèm theo)*

3. Nội dung: Văn phòng Đăng ký đất đai có trả lời tôi, mảnh đất vào thời điểm đo đạc năm 2022 do đã trải qua mưa lớn gây xói mòn, sạt lở đất khiến quá trình đo đạc thiếu chính xác. Việc đo từ bờ suối vào bị xô dịch nên dẫn đến tình trạng đủ diện tích với sổ đỏ này nhưng lại thiếu diện tích với sổ đỏ kia. Vậy cơ quan chính quyền giải quyết như nào?

Trả lời: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã, năm 2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Nghĩa Lộ chỉ ký hợp đồng đo đạc với ông Nguyễn Trường Quảng, việc đo đạc được thực hiện theo đúng ranh giới, mốc giới do ông Nguyễn Trường Quảng xác định (*chủ sử dụng thửa đất có giấy chứng nhận CG 577792, diện tích 173.400 m<sup>2</sup> tại Thôn Suối Quê, xã Phù Nham*). Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã chưa thực hiện hợp đồng đo đạc đối với thửa đất của chủ giáp ranh liền kề, do đó không có việc trả lời như ý kiến của công dân nêu.

**4. Tôi cần làm gì để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai?**

Trả lời: Thửa đất có giấy chứng nhận CG 577792, diện tích 173.400 m<sup>2</sup> tại Thôn Suối Quê, xã Phù Nham của ông Nguyễn Trường Quảng đang có sự tranh

chấp, 1 phần tài sản gắn liền với đất (nhà ở gỗ) đã bị kê biên thi hành án và bán đấu giá cho chủ sử dụng đất khác. Do đó, để thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất có giấy chứng nhận CG 577792, diện tích 173.400 m<sup>2</sup> thì hộ ông Nguyễn Trường Quảng phải giải quyết việc tranh chấp đất đai, thống nhất được ranh giới, mốc giới với chủ sử dụng đất liền kề. Nếu hòa giải tranh chấp đất đai không thành. Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Hộ ông Nguyễn Trường Quảng gửi đơn tố Tò án nhân dân để được giải quyết.

Trên đây là trả lời của Ủy ban nhân dân thị xã đối với câu hỏi của công dân Nguyễn Khánh Hòa, địa chỉ email: [nguyenkhanhhoa61295@gmail.com](mailto:nguyenkhanhhoa61295@gmail.com) trên Công thông tin điện tử tỉnh Yên Bái./.

***Nơi nhận:***

- TT. Thị ủy;
- Lãnh đạo UBND thị xã;
- Như kính gửi;
- Thanh tra Thị xã;
- Ban tiếp công dân thị xã;
- Chi cục Thi hành án thị xã;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Chi nhánh VP Đăng ký đất đai thị xã;
- UBND xã Phù Nham;
- Lưu: VT.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Vũ Đức Trung**