

Bến Tre, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Số: 1541/TB-CTHADS & STNMT

## THÔNG BÁO LIÊN NGÀNH

Về kết luận những nội dung trọng tâm đã họp thống nhất thực hiện  
trong công tác phối hợp giữa Cục Thi hành án dân sự với Sở Tài nguyên - Môi trường

Thời gian qua, công tác phối hợp của các cơ quan, tổ chức quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh đã phối hợp khá tốt với các cơ quan thi hành án dân sự về nhiều nội dung do Luật thi hành án dân sự và Luật đất đai qui định như: Cung cấp thông tin về đất đai, đo đạc diện tích đất kê biên, chuyển quyền sử dụng cho người mua hay người nhận chuyển quyền sử dụng đất trong quá trình tổ chức thi hành án...

Tuy nhiên, cũng còn một số hạn chế trong công tác phối hợp, Cơ quan thi hành án dân sự tổng hợp và nêu, phân tích, đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên – Môi trường xem xét, thống nhất chỉ đạo các Cơ quan, tổ chức quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh thực hiện nhằm nâng cao công tác phối hợp, tạo điều kiện cho các Cơ quan thi hành án dân sự thực thi pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích của các cá nhân, tổ chức trong thi hành án, đảm bảo nhiệm vụ chính trị của địa phương, hạn chế phát sinh khiếu nại chậm tổ chức thi hành án và đặc biệt là đảm bảo tăng cường kỷ cương pháp luật trong quản lý xã hội.

Vào ngày 18/9/2018, Cục Thi hành án dân sự đã tổ chức cuộc họp với Sở Tài nguyên và Môi trường trao đổi tháo gỡ khó khăn, vướng mắc; Ngoài ra, trên cơ sở tổng hợp nội dung 02 văn bản Sở Tài nguyên và Môi trường là công văn 1056/VPĐK-TTTLT ngày 29/8/2018 và công văn số 2470/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/9/2018, Cục Thi hành án dân sự và Sở Tài nguyên – Môi trường thống nhất một số nội dung chỉ đạo thực hiện như sau:

### 1. Về thời hạn cung cấp thông tin về đất đai:

Điểm b khoản 6 điều 44 Luật thi hành án dân sự qui định “...văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm ... đang nắm giữ thông tin hoặc quản lý tài sản ... có trách nhiệm cung cấp thông tin ...; ký vào biên bản trong trường hợp Chấp hành viên xác minh trực tiếp hoặc trả lời bằng văn bản trong thời hạn **03 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Chấp hành viên...”.

Khoản 1 Điều 5 Quy chế phối hợp liên ngành số 110/QCPH/CTHADS-STNMT ngày 14/6/2017 giữa Cục Thi hành án dân sự và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh qui định: “Trao đổi ý kiến bằng văn bản hoặc cung cấp thông tin bằng văn bản, trong thời hạn **10 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị phối hợp, cơ quan được đề nghị phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản...”

- Trên cơ sở các qui định nêu trên thì thời hạn cung cấp thông tin theo danh mục những thông tin nêu tại Nghị quyết số 28/2016/NQ-HĐND ngày 07/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre dưới đây được các Cơ quan quản lý đất đai cung cấp cho các Cơ quan thi hành án

dân sự hoặc Chấp hành viên trong thời hạn **03 ngày làm việc**, nếu vụ việc lưu trữ đã nhiều năm thì thời hạn **không quá 07 ngày làm việc**;

- Trách nhiệm, nhiệm vụ của công chức địa chính cấp xã có quản lý được thông tin đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn mình phụ trách (số thửa, diện tích, tờ bản đồ, mục đích sử dụng đất...) để cung cấp thông tin cho cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên kịp thời.

- Thời hạn cung cấp **họa đồ đất** sau khi phối hợp đo đạc đất kê biên cho cơ quan thi hành án dân sự trong trường hợp bình thường là 15 ngày kể từ ngày cưỡng chế kê biên; trong trường hợp chủ sử dụng đất liên kết với đất bị kê biên không ký giáp ranh) thì thời hạn cộng thêm là không quá 15 ngày kể từ khi hết 15 ngày nêu trên, nhằm để đảm bảo cho các Chấp hành viên thực hiện kịp thời Khoản 2 Điều 98 Luật thi hành án dân sự về định giá tài sản kê biên “*Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá ...*”.

Họa đồ đất đã cưỡng chế kê biên là căn cứ pháp lý để các Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá và các cơ quan đo đạc phối hợp đo giao đúng theo họa đồ này để giao quyền sử dụng đất cho người mua hoặc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất khấu trừ nghĩa vụ thi hành án.

## 2. Việc thu phí, lệ phí cung cấp thông tin:

Theo Nghị quyết số 28/2016/NQ-HĐND ngày 07/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre qui định mức thu một số loại phí, lệ phí thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường trên địa bàn tỉnh, trong đó liên quan thu đối với các cơ quan thi hành án dân sự như sau:

Mức thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Đơn vị	Mức thu
<b>1</b>	<b>Hồ sơ địa chính <u>đang số</u></b>		
a)	Trích lục văn bản, số liệu hồ sơ địa chính	Hồ sơ	50.000
b)	Trích lục bản đồ địa chính (họa đồ, hồ sơ kỹ thuật)	Thửa	25.000
c)	Trích lục thông tin quy hoạch		
	- Cung cấp thông tin bằng văn bản hoặc bản trích lục thông tin quy hoạch (trắng đen)	Thửa	70.000
	- Bản trích lục thông tin quy hoạch có in màu (thực hiện khi có yêu cầu)	Thửa	100.000
<b>2</b>	<b>Hồ sơ địa chính <u>đang giấy</u></b>		
	Trích lục, trích sao từ hồ sơ địa chính dạng giấy	Hồ sơ	60.000

Mức thu phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: 25.000 đồng/hồ sơ.

- Khi các Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện, thành phố thực hiện thu, cần ghi rõ trong biên lai thu về lý do thu theo đúng tiêu chí qui định nêu trên (ví dụ: Thu trích lục văn



bản, số liệu hồ sơ địa chính...) để các cơ quan thi hành án dân sự có cơ sở theo dõi và quyết toán chi.

Mức thu một số loại phí, lệ phí thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường trên địa bàn tỉnh Bến Tre thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh qui định hiện hành.

- Địa điểm nhận kết quả cung cấp thông tin tại Văn phòng đăng kí đất đai (Văn phòng trung tâm) đối với Cục Thi hành án dân sự và Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre; đối với các Chi cục Thi hành án dân sự huyện, thành phố yêu cầu thì nhận kết quả tại Văn phòng đăng kí đất đai ở huyện, thành phố đó.

### **3. Phối hợp trong việc chuyển quyền sử dụng đất (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho người mua trúng đấu giá hoặc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất khấu trừ nghĩa vụ của người phải thi hành án.**

Trong thực tiễn áp dụng pháp luật thi hành án dân sự phát sinh các trường hợp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *đúng tên người khác hoặc chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nhưng theo pháp luật thì Chấp hành viên vẫn có thẩm quyền và trách nhiệm kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án nếu quyền sử dụng đất đó đủ cơ sở và điều kiện xác định của người phải thi hành án như:

- Thực hiện khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP qui định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án”*.

- Bản án, Quyết định của Tòa án tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho A mà quyền sử dụng đất đó do B đứng tên nhưng A không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để trì hoãn và né tránh việc thi hành án.

- Trường hợp kể từ thời điểm bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho B, nhưng do thủ tục chuyển nhượng trái pháp luật, cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho A, nhưng không nêu rõ quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ sử dụng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ.

- Trường hợp đất cấp cho Hộ gia đình do chủ Hộ là A đứng tên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình gồm A,B,C,D; trong đó D là người phải thi hành án nên cơ quan thi hành án dân sự có thể kê biên phần đất của D cấp chung cho Hộ gia đình.

- Thực hiện **Điều 90 Luật thi hành án dân sự qui định việc kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp**

*“Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án”*.

Trong trường hợp nêu trên, các cơ quan quản lý đất đai phối hợp thực hiện đúng điều 106 luật thi hành án dân sự qui định:

**“Đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản**



1. Người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho người mua, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này cho người mua tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.

3. Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

a) Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;

b) Bản sao bản án, quyết định;

c) Quyết định thi hành án;

d) Quyết định kê biên tài sản, nếu có;

đ) Văn bản bán đấu giá thành hoặc quyết định giao tài sản, biên bản giao nhận tài sản để thi hành án;

e) Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.

5. Đối với tài sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này mà không có giấy tờ đăng ký hoặc không thu hồi được giấy tờ đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền đăng ký có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

6. Giấy tờ được cấp mới thay thế cho giấy tờ không thu hồi được. Giấy tờ không thu hồi được không còn giá trị”.

Và điểm d khoản 1 điều 99, khoản 3 điều 100 Luật đất đai 2013 qui định:

“Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây: ...i; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành”.

“Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất ...Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.”

Tuy nhiên, các Cơ quan thi hành án dân sự cần thực hiện đúng qui định tại Khoản 2 Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP là:



Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến Văn phòng đăng ký đất đai nơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **4. Phối hợp trong việc ngăn chặn thực hiện quyền sử dụng đất của người phải thi hành án (chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp...)**

Thực tiễn một số cơ quan quản lý đất đai cấp huyện không chấp nhận đề nghị bằng văn bản của cơ quan thi hành án thi hành án dân sự mà chỉ yêu cầu ban hành quyết định trong việc ngăn chặn người phải thi hành án tẩu tán quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, chỉ phối hợp thực hiện theo khoản 1 Điều 69 Luật thi hành án dân sự là “Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, trốn tránh việc thi hành án, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án, tài sản chung của người phải thi hành án với người khác.”

Tuy nhiên, Cơ quan quản lý đất đai phối hợp thực hiện đúng các qui định tại điều 11 Luật thi hành án dân sự là “1. Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn, nghĩa vụ của mình cơ quan, tổ chức và cá nhân có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc thi hành án.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên theo quy định của Luật này.”

Và tại khoản 4 điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP qui 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. Người phải thi hành án bị hạn chế quyền thực hiện giao dịch đối với các tài sản khác cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.”

Căn cứ các qui định trên, việc cơ quan thi hành án dân sự có yêu cầu bằng hình thức văn bản thì các cơ quan quản lý đất đai phối hợp hạn chế cho người phải thi hành án thực hiện các quyền sử dụng đất của người phải thi hành án là hoàn toàn có cơ sở; Đồng thời, khi giải tỏa ngăn chặn quyền sử dụng đất thì các Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên phải có Quyết định hoặc văn bản gửi ngay cho Cơ quan quản lý đất đai để cập nhật và giải quyết thủ tục hành chính theo thẩm quyền.

#### **5. Các nội dung phối hợp khác:**



- Phối hợp xác định thời gian đo đạc: Các cơ quan thi hành án dân sự khi phát sinh việc đo đạc thì gửi Thư mời Văn phòng đăng ký đất đai trước 05 ngày để Văn phòng sắp xếp bố trí nhân viên đo đạc; trong trường hợp cần tổ chức thi hành án cấp bách thì Lãnh đạo Chi cục Thi hành án dân sự trao đổi Lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai thống nhất rút ngắn thời gian phối hợp đo đạc.

- Đối với trường hợp mà Tòa án tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng cụ thể và đối tượng đó đang sử dụng, canh tác, quản lý trên phần đó thì không cần thiết yêu cầu tổ chức thi hành án mà đối tượng đó trực tiếp liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; Tuy nhiên, để tránh trường hợp họ còn phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án (án phí, hoàn trả ...) thì hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu họ cung cấp **giấy xác nhận về nghĩa vụ thi hành án** của họ mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

- Trường hợp Bản án tuyên "**tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất**" thì Văn phòng đăng ký đất đai và các Cơ quan Thi hành án phối hợp, có giải pháp tổ chức thi hành án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức trong thi hành án dân sự.

Trên đây là toàn bộ những nội dung đã thống nhất giữa Sở Tài nguyên – Môi trường và Cục Thi hành án dân sự tại cuộc họp liên ngành ngày **18/9/2018**, yêu cầu các Cơ quan thi hành án dân sự và các Cơ quan, tổ chức quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên – Môi trường trên địa bàn tỉnh Bến Tre tổ chức thực hiện; trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, khó khăn thì kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên – Môi trường và Cục Thi hành án dân sự phối hợp xem xét, chỉ đạo./.

## SỞ TÀI NGUYÊN-MÔI TRƯỜNG

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



*Trần Quang Minh*

## CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



*1/5 Thành Đông*

### Nơi nhận:

- Bộ TP; Bộ TN&MT (báo cáo);
- TCTHADS (báo cáo);
- TTTU; UBND tỉnh (báo cáo);
- Cục THADS; Sở TN&MT tỉnh BT;
- Đăng trang TT điện tử Cục THADS;
- Chi cục THADS; Phòng TN&MT các Huyện, Thành phố;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ các Huyện, Thành phố;
- Lưu: VT.