

Số: 2233/STP-BTTP

Thừa Thiên Huế, ngày 26 tháng 12 năm 2019

THÔNG BÁO

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ **Kết quả hội thảo về đấu giá tài sản bảo đảm, tài sản thi hành án**

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 2351/STP

Ngày 02 tháng 01 năm 2020

Ngày 18 tháng 9 năm 2019, Sở Tư pháp đã tổ chức hội thảo về đấu giá tài sản bảo đảm, tài sản thi hành án nhằm trao đổi, thảo luận những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, đấu giá tài sản bảo đảm, tài sản thi hành án và công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tham dự hội thảo có đại diện của: Cục Thi hành án dân sự tỉnh và các Chi cục Thi hành án dân sự cấp huyện; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh; Ngân hàng nhà nước Việt Nam Chi nhánh Thừa Thiên Huế và các tổ chức tín dụng; các tổ chức bán đấu giá tài sản; các tổ chức hành nghề công chứng và các Phòng nghiệp vụ thuộc Sở Tư pháp.

Tại hội thảo các đại biểu đã nêu lên những kết quả đạt được trong quá trình phối hợp công tác giữa các ngành, những khó khăn, vướng mắc và cùng thảo luận, đề xuất các biện pháp tháo gỡ những vướng mắc phát sinh trong quá trình công chứng hợp đồng, đăng ký biện pháp bảo đảm, xử lý tài sản thi hành án, tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo,... Kết quả thống nhất như sau:

1. Xác định việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá chỉ được tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành, khi tiến hành tổ chức đấu giá lần hai phải giữ nguyên giá lần đầu hay có thể giảm giá.

Khoản 3 Điều 52 Luật đấu giá tài sản quy định: “Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản”. Luật đấu giá và các văn bản quy định chi tiết thi hành không quy định khi tổ chức đấu giá lần hai phải giữ nguyên giá lần đầu. Vì vậy, sau khi tổ chức cuộc đấu giá lần đầu không thành, khi tiến hành tổ chức đấu giá lần hai, tổ chức đấu giá có thể thông báo cho đơn vị, cá nhân có tài sản đưa ra đấu giá xác định lại giá khởi điểm để giảm giá hoặc giữ nguyên giá lần đầu, riêng đối với tài sản thi hành án dân sự, căn cứ để xác định giá khởi điểm để tiếp tục đưa ra bán lần thứ hai trở đi là số tiền tương ứng với giá trị tài sản do Chấp hành viên quyết định theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2. Khi tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây

viết tắt là Giấy chứng nhận) đứng tên một người vợ/chồng được cơ quan có thẩm quyền cấp sau ngày 01/7/2014 nhưng không chứng minh được là tài sản riêng của vợ/chồng, công chứng viên yêu cầu vợ/chồng phải cung cấp giấy tờ liên quan chứng minh là tài sản chung hay riêng, đã gây phiền hà, bức xúc cho những trường hợp trước khi tạo lập tài sản đã chứng minh tài sản đó là tài sản riêng.

Tại Thông báo kết quả cuộc họp trao đổi, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong đăng ký biện pháp bảo đảm số 98/STP-HCTP ngày 18/01/2019 của Sở Tư pháp đã hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng khi tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ ghi tên một người vợ hoặc chồng thì tùy từng trường hợp cụ thể phải kiểm tra, xác định tài sản chung hay tài sản riêng.

Ngày 09/12/2019, Sở Tư pháp đã ban hành Công văn số 2115/STP-HCTP hướng dẫn nghiệp vụ chứng thực gửi Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đề nghị hướng dẫn, chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn khi thực hiện chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bên mua, bên nhận chuyển nhượng đang có vợ/chồng thì cơ quan có thẩm quyền chứng thực yêu cầu người vợ/chồng cung cấp thông tin cần thiết để xác minh nhằm xác định tài sản mà người vợ/chồng mua/nhận chuyển nhượng là tài sản chung hay tài sản riêng theo quy định về chế độ tài sản của vợ chồng được quy định tại Luật hôn nhân và gia đình.

3. Đối với giao dịch quyền sử dụng đất của hộ gia đình gặp nhiều khó khăn khi xác định thành viên của hộ gia đình.

Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: "*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.*"

Để có cơ sở xác định quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình khi tham gia các giao dịch thì phải xác định được các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy.

Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ có văn bản hướng dẫn, chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp cung cấp thông tin cho các cơ quan, đơn vị thực hiện công chứng, chứng thực khi có yêu cầu về người sử dụng đất đối với hộ gia đình, danh sách thành viên hộ gia đình tại thời điểm giao đất, đăng ký quyền sử dụng đất đảm bảo thời gian quy định.

4. Việc giao quản lý tài sản thi hành án sau kê biên, thu giữ.

Theo khoản 1, khoản 2 Điều 58 Luật Thi hành án dân sự quy định:

“1. Việc bảo quản tài sản thi hành án được thực hiện bằng một trong các hình thức sau đây:

a) Giao cho người phải thi hành án, người thân thích của người phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này hoặc người đang sử dụng, bảo quản;

b) Cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản;

c) Bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án dân sự.

2. Tài sản là kim khí quý, đá quý, tiền hoặc giấy tờ có giá được bảo quản tại Kho bạc nhà nước.”

Như vậy, theo quy định trên thì tài sản thi hành án có thể giao cho người phải thi hành án (chủ tài sản hoặc người thân thích của người phải thi hành án) quản lý hoặc có thể giao cho bên thứ ba quản lý.

Trên thực tế, tài sản thi hành án được giao cho người phải thi hành án quản lý thường là nhà ở gắn liền với đất hoặc các động sản mà kho của cơ quan thi hành án dân sự không đảm bảo điều kiện để bảo quản. Việc giao cho người phải thi hành án quản lý là tạo điều kiện để người phải thi hành án có chỗ ở trong thời gian tài sản thi hành án chưa bán được. Tuy nhiên, việc giao tài sản phải thi hành án cho chủ tài sản hoặc người thân thích của chủ tài sản quản lý sẽ dẫn đến khó khăn trong việc bàn giao tài sản sau khi đấu giá thành, tài sản đấu giá thành không được bàn giao hoặc bàn giao không đúng thời hạn cho người trúng đấu giá.

Vì vậy, Cục Thi hành án dân sự có trách nhiệm nghiên cứu, xem xét, xác minh từng trường hợp cụ thể để có phương án giao cho chủ tài sản hoặc bên thứ ba trực tiếp quản lý, trông coi.

5. Xác định giá khởi điểm của tài sản thi hành án khi thực hiện bán đấu giá theo Luật thi hành án dân sự

Khoản 1 Điều 98 Luật thi hành án dân sự quy định: *“Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thoả thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thoả thuận đó. Giá tài sản do đương sự thoả thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thoả thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó.”*

Thực tế đã xảy ra nhiều trường hợp đương sự thực hiện thoả thuận giá hoặc các tổ chức thẩm định giá đã đưa ra giá không phù hợp giá thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý (cao hơn nhiều so với giá thực tế) dẫn đến việc tổ chức đấu giá nhiều phiên vẫn không bán được tài sản dẫn đến kéo dài thời gian thi hành án, tốn kém chi phí tổ chức đấu giá...

Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Cục Thi hành án dân sự trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm giám sát các tổ chức thẩm định giá để bảo đảm việc xác định giá sát với giá thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Cục Thi hành án dân sự trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình bảo đảm việc tổ chức

thỏa thuận về giá trị tài sản của đương sự theo đúng quy định pháp luật và giá trị thực tế của tài sản. Đồng thời, để khắc phục tồn tại trong việc thỏa thuận giá khởi điểm của tài sản thi hành án do việc thẩm định giá được lập trước đó không phù hợp giá thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Tư pháp sẽ kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung quy định của pháp luật theo hướng mời thêm bên thứ ba có chức năng thẩm định giá tham gia thẩm định giá để xác định giá sát với giá thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

6. Một số tổ chức hành nghề công chứng từ chối công chứng hợp đồng thế chấp của tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của mình để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba. Việc từ chối này đã hạn chế quyền được thế chấp của cá nhân, tổ chức và quyền nhận thế chấp của các tổ chức tín dụng.

Khoản 2 Điều 147 Luật nhà ở quy định: *“Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.”*

Khoản 2 Điều 148 Luật nhà ở quy định: *“Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.”*

Từ quy định trên việc tổ chức hành nghề công chứng từ chối công chứng hợp đồng thế chấp của tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của mình để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba là phù hợp với quy định của pháp luật.

7. Đối với kiến nghị vướng mắc trong trường hợp công chứng viên từ chối chứng nhận các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được kê biên thi hành án, bán đấu giá nhưng không có/chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu, dẫn đến các tổ chức đấu giá tài sản cũng từ chối nhận bán tài sản thi hành án mà không có/chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu (vì sau khi đấu giá thành không hoàn tất được thủ tục mua bán/chuyển nhượng, đăng ký).

Đối với tài sản kê biên để thi hành án, hiện nay chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định loại giấy tờ có thể thay thế giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp tài sản kê biên chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc cơ quan thi hành án không thu được giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản. Vấn đề này liên quan đến pháp luật thi hành án, nên Cục thi hành án dân sự sẽ có văn bản xin ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn của Tổng cục Thi hành án dân sự.

Trên đây là tổng hợp kết quả cuộc họp trao đổi, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, đấu giá tài sản bảo đảm, tài sản thi hành án và công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan tham khảo, nghiên cứu, thực hiện. /.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Cục THADS tỉnh;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Chi nhánh Ngân hàng NN tỉnh;
- Giám đốc Sở Tư pháp (để b/c);
- Các tổ chức đấu giá tài sản;
- Các tổ chức hành nghề công chứng;
- Các tổ chức tín dụng;
- Phòng Hành chính tư pháp;
- Thanh tra Sở;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, BTTP.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Thùy Dương

