

BỘ TƯ PHÁP  
TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ



DỰ THẢO

**TÀI LIỆU**

**TÌNH HUỐNG GIẢI ĐÁP**

**NGHIỆP VỤ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

*(Lần 01)*

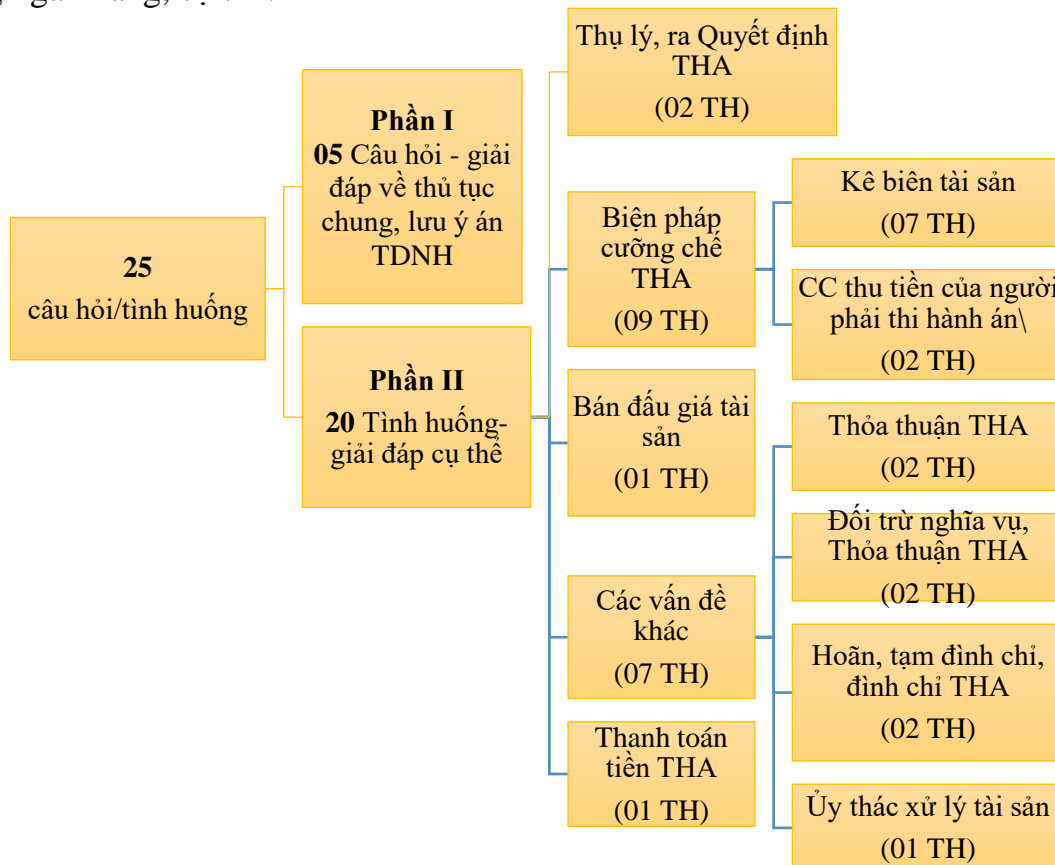
*Hà Nội, ngày tháng năm 2024*

## LỜI MỞ ĐẦU

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành được ban hành đã tạo cơ sở pháp lý khá đầy đủ cho Chấp hành viên thực thi nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định của Tòa án và quyết định của cơ quan tài phán khác đúng pháp luật, hiệu quả. Tuy nhiên, thực tiễn tổ chức thi hành án luôn phát sinh nhiều tình huống phức tạp, đòi hỏi người có thẩm quyền, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải hiểu và áp dụng pháp luật thống nhất, đặc biệt là những trường hợp liên quan đến việc áp dụng các quy định của pháp luật thi hành án dân sự (THADS) và pháp luật khác liên quan.

Với mục đích tăng cường năng lực tổ chức thi hành án cho Chấp hành viên, giúp Chấp hành viên thuận tiện trong việc tìm hiểu, nghiên cứu, áp dụng pháp luật, hỗ trợ Chấp hành viên có cách nhìn hệ thống và xử lý hiệu quả những tình huống cụ thể trong tổ chức thi hành án, Tổng cục THADS đã phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan lựa chọn các vấn đề quan trọng, tiêu biểu để xây dựng Bộ tài liệu giải đáp về nghiệp vụ THADS (*lần 01*). Trong khuôn khổ cho phép, các tình huống được đề cập chưa thể hiện được tất cả những vướng mắc hiện nay, mà tập trung vào các vấn đề vướng mắc mang tính phổ biến hoặc các vấn đề Chấp hành viên thường dễ xảy ra sai phạm, trong đó có những vấn đề liên quan đến việc tổ chức thi hành án tín dụng ngân hàng (loại án chiếm đa số).

Bộ tài liệu gồm **25** câu hỏi-giải đáp, tình huống được sắp xếp theo trình tự quy trình tổ chức thi hành án, trong đó: các câu hỏi bao gồm phần giải đáp về thủ tục thi hành án chung và những lưu ý về thủ tục thi hành án đối với các loại tài sản đặc thù, tài sản bảo đảm, thi hành án tín dụng ngân hàng, cụ thể:



# PHẦN I

## CÂU HỎI VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUNG TỔ CHỨC THI HÀNH ÁN, THI HÀNH ÁN TÍN DỤNG, NGÂN HÀNG

**Câu hỏi 01:** Thủ tục thụ lý, ra quyết định thi hành án hiện nay được pháp luật quy định THADS như thế nào? Việc thụ lý, ra quyết định thi hành án đối với án tín dụng ngân hàng cần lưu ý những nội dung gì?

### Giải đáp:

1. Căn cứ pháp lý: Điều 30, Điều 31 Luật THADS; Điều 4 Nghị định 52/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Nghị định 33/2020/NĐ-CP).

2. Trình tự, thủ tục thụ lý, ra quyết định thi hành án:

2.1. Thụ lý, ra Quyết định thi hành án chủ động:

Bước 1: Bộ phận một cửa tiếp nhận, chuyển cho Thẩm tra viên hoặc công chức được phân công kiểm tra, xử lý.

Bước 2: Tiếp nhận Bản án, Quyết định

Người được phân công thụ lý khi trực tiếp nhận Bản án, Quyết định do công chức Tòa án, Thừa phát lại hoặc đương sự chuyên giao phải lập biên bản giao nhận có chữ ký của các bên. Trường hợp nhận chuyển giao qua đường Bưu điện, thì dự thảo văn bản thông báo cho Tòa án, Trọng tài thương mại đã chuyển giao biết.

Bước 3: Kiểm tra điều kiện, ra Quyết định thi hành án

- Trường hợp đủ điều kiện:

+ Vào Sổ nhận Bản án, Quyết định.

+ Dự thảo Quyết định thi hành án trên phần mềm Quản lý quá trình thụ lý, tổ chức thi hành án và báo cáo Thống kê THADS, xuất file.

+ Trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

+ Vào Sổ thụ lý, giao Quyết định thi hành án và tài liệu kèm theo cho Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành.

+ Chuyển Quyết định thi hành án cho Kế toán nghiệp vụ, Sở Tư pháp (đối với Quyết định thi hành án phần dân sự trong các bản án hình sự), Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp.

- Trường hợp không đủ điều kiện: Dự thảo văn bản đề nghị gửi bổ sung tài liệu có liên quan hoặc văn bản đề nghị giải thích, sửa chữa, bổ sung bản án, quyết định trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

\* Thời hạn thực hiện:

- 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận Bản án, Quyết định.

- Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Thực hiện ngay.
- Đối với Quyết định của Tòa án giải quyết phá sản: 03 ngày làm việc.

## 2.2. Thụ lý, ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu:

### Bước 1: Tiếp nhận yêu cầu thi hành án

Bộ phận một cửa tiếp nhận; viết phiếu nhận đơn hoặc lập biên bản đối với trường hợp yêu cầu trực tiếp bằng lời nói; vào Sổ công văn đến và chuyển cho Thẩm tra viên kiểm tra, xử lý.

### Bước 2: Kiểm tra điều kiện, ra Quyết định thi hành án.

- Trường hợp đủ điều kiện:

+ Vào sổ nhận yêu cầu thi hành án.

+ Dự thảo Quyết định thi hành án theo yêu cầu trên phần mềm thụ lý.

+ Trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

+ Vào Sổ thụ lý, giao Quyết định thi hành án và tài liệu kèm theo cho Chấp hành viên được phân công.

+ Chuyển Quyết định thi hành án cho Kế toán nghiệp vụ, Sở Tư pháp (đối với Quyết định thi hành án phần dân sự trong các bản án hình sự), Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp.

- Trường hợp không đủ điều kiện: Dự thảo văn bản thông báo cho người yêu cầu thi hành án lý do từ chối hoặc không tiếp nhận yêu cầu thi hành án (hoặc văn bản hướng dẫn bổ sung tài liệu, văn bản hướng dẫn yêu cầu thi hành án tại cơ quan THADS có thẩm quyền) trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

\* Thời hạn thực hiện: 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thi hành án.

## 2.3. Thụ lý, ra Quyết định thi hành án trong trường hợp nhận ủy thác:

### Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ ủy thác thi hành án

Bộ phận một cửa tiếp nhận, chuyển người được phân công thụ lý nhập trên Phần mềm Thụ lý.

### Bước 2: Kiểm tra điều kiện, ra Quyết định thi hành án

- Trường hợp đủ điều kiện:

+ Vào Sổ nhận hồ sơ ủy thác.

+ Dự thảo Quyết định thi hành án trên Phần mềm Thụ lý, xuất file.

+ Trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký ban hành Quyết định thi hành án và văn bản thông báo cho cơ quan đã ủy thác việc đã nhận hồ sơ ủy thác.

+ Vào Sổ thụ lý.

+ Giao quyết định thi hành án, tài liệu kèm theo cho Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành.

- Trường hợp không đủ điều kiện nhận ủy thác thi hành án: Dự thảo văn bản thông báo cho cơ quan THADS đã ủy thác lý do từ chối không tiếp nhận trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

\* Thời hạn thực hiện:

- 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ ủy thác.

- Trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ra quyết định thi hành án ngay.

**3. Một số lưu ý khi thụ lý, ra quyết định thi hành đối với án tín dụng ngân hàng:**

**3.1. Về việc tiếp nhận yêu cầu thi hành án**

Khi tiếp nhận yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì cơ quan thi hành án cần lưu ý kiểm tra tính hợp pháp của văn bản ủy quyền trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia giải quyết việc thi hành án. Ngoài ra, khi kiểm tra văn bản ủy quyền, cơ quan thi hành án cần lưu ý trường hợp có ủy quyền lại, cơ quan thi hành án phải kiểm tra văn bản ủy quyền ban đầu có cho phép ủy quyền lại hay không...

*Ví dụ:* Bản án số 17/2015/DSST ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh T tuyên Buộc ông Hồ Đắc T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền 435.691.000 đồng. Nếu ông T, bà H không thanh toán số tiền trên thì xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696428, thửa đất số 758, tờ bản đồ số 4, diện tích 286.5m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Trung Đông, xã P, huyện V, tỉnh T. Ngày 6/9/2015, ông Trần G (Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh T) đến Chi cục THADS thành phố H nộp đơn yêu cầu thi hành án, kèm theo đơn yêu cầu chỉ có văn bản ủy quyền của ông Vũ K (Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh T). Ở ví dụ nêu trên, do người được thi hành án là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam nên văn bản ủy quyền của ông Vũ K cho ông Trần G chưa đủ căn cứ để tiếp nhận yêu cầu thi hành án. Cơ quan thi hành án phải kiểm tra xem ông Vũ K có được Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (người đại diện theo pháp luật) ủy quyền không? Nếu có ủy quyền, cơ quan thi hành án phải kiểm tra xem văn bản ủy quyền này có điều khoản cho phép ủy quyền lại hay không? Chỉ khi có văn bản ủy quyền của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cho ông Vũ K và văn bản ủy quyền này cho phép ủy quyền lại thì cơ quan thi hành án mới tiếp nhận yêu cầu thi hành án của ông Trần G.

**3.2. Về việc ra quyết định thi hành án**

Khi ra quyết định thi hành án cơ quan thi hành án cần lưu ý ghi nhận nội dung tuyên về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp vào trong quyết định thi hành án để tiến hành việc xử lý tài sản đó sau này. Đối chiếu nội dung đơn yêu cầu với Bản án, quyết định đã tuyên.

Ví dụ: Bản án số 06/2020/KDTM-PT ngày 18/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh T tuyên nội dung: “*Buộc Công ty cổ phần V.M phải trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền gốc là: 43.600.100.000 đồng và số tiền lãi tính đến ngày 21/9/2019 là 35.115.666.410 đồng. Tổng cả gốc và lãi là: 78.715.766.410 đồng. Trong trường hợp Công ty cổ phần V.M không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục THADS thành phố H, tỉnh T và Chi cục THADS huyện Y, tỉnh T xử lý tài sản bảo lãnh của Công ty CP V.M, tài sản bảo đảm của Công ty cổ phần B.T.N, theo quy định của Luật THADS để thu hồi nợ theo trách nhiệm bảo lãnh của người bảo lãnh...*”. Trong trường hợp bản án nêu trên, căn cứ đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan THADS ra quyết định thi hành án trong đó lưu ý việc ghi nhận nội dung Tòa án tuyên xử lý tài sản bảo đảm để làm căn cứ tổ chức thi hành án.

**Câu hỏi 02:** Luật THADS và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định trình tự, thủ tục xác minh điều kiện thi hành án như thế nào? Việc xác minh tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng cần lưu ý những nội dung gì?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 44, Điều 44a Luật THADS; Điều 9 Nghị định 62/2015/NĐ-CP

2. Trình tự, thủ tục xác minh điều kiện thi hành án:

Bước 1: Xác định nội dung và hình thức xác minh; địa điểm, tổ chức và cá nhân phối hợp xác minh.

Bước 2: Thực hiện việc xác minh:

- Đối với hình thức xác minh trực tiếp:

+ Yêu cầu người phải thi hành án tự kê khai thông tin về điều kiện thi hành án (nếu làm việc trực tiếp với người phải thi hành án)

+ Lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án có xác nhận của Ủy ban nhân dân hoặc công an cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân nơi tiến hành xác minh (có thể yêu cầu cơ quan chuyên môn hoặc mời, thuê chuyên gia để làm rõ các nội dung trong trường hợp cần thiết)

- Đối với hình thức xác minh bằng văn bản:

+ Dự thảo văn bản đề nghị xác minh, nêu rõ thời hạn cung cấp thông tin

+ Gửi văn bản đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp thông tin.

- Đối với hình thức ủy quyền xác minh:

+ Dự thảo văn bản ủy quyền xác minh trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

+ Gửi văn bản ủy quyền cho cơ quan THADS có thẩm quyền tiến hành xác minh (văn bản nêu rõ nội dung ủy quyền và các thông tin cần thiết khác), gửi kèm theo bản sao các tài liệu có liên quan.

### Bước 3: Xử lý kết quả xác minh

- Tiếp tục xác minh làm rõ thông tin khi kết quả xác minh chưa đáp ứng được yêu cầu.
- Trình Thủ trưởng cơ quan THADS ban hành các quyết định hoặc văn bản về thi hành án theo thẩm quyền như: Quyết định chưa có điều kiện thi hành án, Quyết định hoãn thi hành án, Quyết định đình chỉ thi hành án, Quyết định ủy thác thi hành án, Quyết định ủy thác xử lý tài sản, văn bản đề nghị giải thích hoặc xem xét lại bản án... (nếu có căn cứ).
- Áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế, xét miễn giảm thi hành án (nếu có căn cứ)

### Bước 4: Xác minh định kỳ

- Thời hạn xác minh định kỳ: Ít nhất 6 tháng một lần.
- Trường hợp người phải thi hành án chưa có điều kiện thi hành án là người đang chấp hành hình phạt tù mà thời gian chấp hành hình phạt tù còn lại từ 02 năm trở lên hoặc không xác định được địa chỉ, nơi cư trú mới của người phải thi hành án: Ít nhất 01 năm một lần.
- Thông báo bằng văn bản cho người được thi hành án về kết quả xác minh: Sau hai lần xác minh mà người phải thi hành án vẫn chưa có điều kiện thi hành án.
  - Xử lý kết quả xác minh định kỳ:
    - + Dự thảo Quyết định tiếp tục thi hành án trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành khi người phải thi hành án có điều kiện thi hành án trở lại.
    - + Lập Phiếu đề xuất trình Thủ trưởng cơ quan THADS quyết định chuyển sở theo dõi riêng khi có đủ điều kiện theo quy định.
    - +Thực hiện xét miễn, giảm nghĩa vụ thi hành án khi có căn cứ theo quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật THADS.

Bước 5: Xác minh bổ sung trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của đương sự hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân khác cung cấp thông tin mới về điều kiện thi hành án của người phải thi hành án.

#### \* Thời hạn xác minh:

- Xác minh lần đầu trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành.
- Xác minh ngay đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.
- Xác minh trong thời hạn tự nguyện thi hành án nếu cần thiết để làm căn cứ ban hành quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm theo quy định.
- Trường hợp có kháng nghị của VKSND về kết quả xác minh hoặc kết quả xác minh của Chấp hành viên và đương sự khác nhau: Xác minh lại trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được kết quả xác minh do đương sự cung cấp hoặc nhận được kháng nghị của VKSND.

### 3. Một số lưu ý khi xác minh trong các vụ việc thi hành án tín dụng ngân hàng

Hiện nay, qua công tác kiểm tra, đôn đốc tại một số địa phương nhận thấy Chấp hành viên rất sơ sài trong khâu xác minh nhất là các bản án, quyết định tuyên kê biên, xử lý tài sản bảo đảm, nhiều Chấp hành viên ban hành luôn quyết định kê biên mà chưa thực hiện việc xác minh; đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhưng Chấp hành viên thực hiện xác minh tại cấp xã, chưa xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền đăng ký. Thiếu kiểm tra hiện trạng tài sản trước khi thực hiện việc kê biên. Do đó, khi xác minh cần lưu ý một số nội dung:

### *3.1. Đối tượng xác minh:*

Ngoài việc xác minh qua đương sự, cần phải xác minh tại tổ chức tín dụng ngân hàng nhận thế chấp; xác minh tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

### *3.2. Địa điểm xác minh:*

Tài sản bảo đảm rất đa dạng, tuy nhiên, đối với một số tài sản đặc thù Chấp hành viên hay gặp như Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tài sản bảo đảm là động sản; Dự án; .... Khi xác minh, tùy từng loại tài sản khác nhau, Chấp hành viên cần lưu ý địa điểm sau:

- *Nếu tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:* Xác minh lại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Tùy từng trường hợp để làm rõ hơn các nội dung cần xác minh có thể tiếp tục thực hiện việc xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp. Một số trường hợp có thể phải thực hiện việc xác minh tại cơ quan xây dựng đối với một số loại công trình xây dựng phải được cấp phép, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp, cơ quan thuế, xác minh tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng nếu đất nằm trong quy hoạch hoặc giải phóng đền bù đất nếu có... hoặc tại các cơ quan tổ chức khác có liên quan đến nếu thấy cần thiết.

- *Nếu tài sản phải đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm:* Chấp hành viên căn cứ vào một trong các giấy tờ sau: hợp đồng mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc tặng cho, giấy chứng nhận về quyền sở hữu, sử dụng tài sản hoặc thông qua chủ sở hữu, chính quyền địa phương, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, cơ quan chức năng hoặc người làm chứng như xác nhận của người bán, của chính quyền địa phương, cơ quan chức năng về việc mua bán tài sản để xác định nơi sẽ xác minh tài sản.

- *Nếu tài sản là động sản như xe ô tô, xe máy kéo, rơ moóc, sơ mi rơ moóc và các loại xe có kết cấu tương tự ô tô, xe mô tô, xe gắn máy (kể cả xe máy điện) và các loại xe có kết cấu tương tự xe mô tô:* Xác minh tại Cục cảnh sát giao thông đường bộ - đường sắt, Phòng



cảnh sát giao thông, Phòng cảnh sát giao thông đường bộ- đường sắt Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Công an xã, phường, Thị trấn theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 24/2023/TT-BCA ngày 01/7/2023 quy định về cấp, thu hồi đăng ký, biển số xe cơ giới.

- *Nếu tài sản bảo đảm là các dự án*, cần phải xác minh các nội dung:

+ Xác minh việc chấp thuận chủ trương đầu tư: (Điều 30, 31, 32 Luật đầu tư và Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021).

+ Xác minh việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Điều 39 Luật đầu tư);

+ Xác minh việc cấp giấy phép xây dựng: (Điều 63, 64, 103 Luật xây dựng và Điều 56 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021);

+ Xác minh nghĩa vụ về tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) tại Cơ quan Thuế, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường.

+ Ngoài ra, tùy theo loại Dự án có thể xác minh tại Sở Quy hoạch Kiến trúc đối với quy hoạch; Sở Tài nguyên Môi trường đối với việc giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất nếu đất sử dụng có thời hạn, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án; Sở Xây dựng đối với việc cấp giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng; Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện đối với việc chấp thuận địa điểm và quy hoạch.

+ Đối với Dự án nhà ở hình thành trong tương lai phải xác minh các nội dung: đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó chưa. Đã được Sở Xây dựng có văn bản xác nhận chủ đầu tư đủ điều kiện mở bán căn hộ chưa. Vì đây là điều kiện để bắt động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- *Nếu tài sản bảo đảm là tàu biển*: Tùy từng trường hợp, thực hiện việc xác minh tại Cục Hàng hải Việt Nam, các Chi Cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải theo quy định tại Bộ luật hàng hải (Điều 19, 36,37,38, 39), Nghị định số 171/2016/NĐ-CP ngày 27/12/2016 của Chính phủ về đăng ký, xóa đăng ký và mua, bán, đóng mới tàu biển được sửa đổi bởi Nghị định 86/2020/NĐ-CP ngày 23/7/2020 (Điều 4, 21,22).

### 3.3. Về nội dung xác minh tài sản là bất động sản:

Xác định chủ sở hữu, sử dụng, chung hay riêng; ai đang quản lý, sử dụng, giấy tờ do ai đang nắm giữ. Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì phải xác minh thời điểm hình thành tài sản và thời điểm kết hôn của hai vợ chồng. Trường hợp tài sản chung của

hộ gia đình thì phải xác định hộ gia đình gồm những ai, bao nhiêu tuổi, thời điểm các thành viên gia nhập hộ, thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất.

Vị trí, diện tích tài sản có đúng với nội dung của bản án, quyết định không? Nếu không đúng thì ít hơn hay nhiều hơn so với bản án, quyết định. Xác minh lý do có sự chênh lệch về vị trí, diện tích so với bản án, quyết định. Trên diện tích tài sản bảo đảm, có tài sản khác không phải tài sản bảo đảm không? Tài sản gồm những gì, số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản có trên đất. Tài sản có trước hay sau khi có bản án. Chủ sở hữu tài sản trên đất có phải là người phải thi hành án hay là người khác.

Có bị thế chấp, bảo lãnh không; thời điểm thực hiện việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh? Có nằm trong quy hoạch hoặc có bị tranh chấp không. Trường hợp người phải thi hành án cung cấp thông tin nhà, đất đã được bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh cho người khác thì Chấp hành viên phải yêu cầu xuất trình các hợp đồng, văn bản chứng minh việc mua bán, tặng cho... và phải xem xét tính hợp pháp của giao dịch đó, đặc biệt chú ý thời điểm diễn ra giao dịch. Việc công chứng hợp đồng và chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã được thực hiện chưa, thực hiện như thế nào, kết quả ra sao. Nhà, đất thuộc loại nào? Được phép hay không được phép chuyển quyền sử dụng? Có thể phân chia hay không thể phân chia.

*3.4. Cách xử lý khi xác minh có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ*

Khi xác minh, nếu có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ, cần xử lý cụ thể như sau:

- *Số liệu thực tế chênh lệch ít hơn so với giấy tờ, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề*, cơ quan THADS làm việc cụ thể với chính quyền địa phương, thông báo cho đương sự và tiến hành thủ tục kê biên, xử lý diện tích thực tế của tài sản theo quy định của Luật THADS.

- *Số liệu thực tế chênh lệch nhiều hơn so với giấy tờ*: Chấp hành viên làm việc với Ngân hàng thống nhất nhất để giải quyết vụ việc, cụ thể:

+ *Nếu do việc đo đạc số liệu thay đổi*: 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 quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, 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.

+ *Nếu do người phải thi hành án lấn chiếm*: Chấp hành viên phải tiến hành xác minh, làm rõ tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của người phải thi hành án để xác định rõ đối tượng lấn chiếm, thông báo về việc diện tích đất có sự thay đổi, đề nghị khởi kiện để giải quyết.

+ Trường hợp tài sản của người phải thi hành án mua thêm nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, đang sử dụng đất hợp pháp được pháp luật thừa nhận và đến nay không có tranh chấp...: Cơ quan THADS làm việc cụ thể với chính quyền địa phương, thông báo cho đương sự và tiến hành thủ tục kê biên, xử lý tài sản theo quy định của Luật THADS.

+ *Khi xác minh tài sản mà tài sản trên đất vi phạm hành lang giao thông, chỉ giới đê điều, lưới điện ...*: Thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 3722/TCTHADS-NV1 ngày 04/10/2018.

**Câu hỏi 03:** Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định như thế nào về trình tự, thủ tục thực hiện kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ? Khi thực hiện kê biên, xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng, Chấp hành viên cần lưu ý những nội dung gì?

#### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 71, Điều 72, Điều 74, Điều 58, Điều 87, Điều 93, Điều 178 Luật THADS.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ:

Bước 1: Xác định căn cứ, điều kiện áp dụng biện pháp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ.

Bước 2: Ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ

Bước 3: Dự trù chi phí cưỡng chế trình Thủ trưởng cơ quan phê duyệt.

Bước 4: Tổ chức họp bàn thống nhất việc tổ chức cưỡng chế (nếu cần thiết).

Bước 5: Lập kế hoạch cưỡng chế, trình Thủ trưởng cơ quan phê duyệt theo Điều 72 Luật THADS (nếu cần huy động lực lượng).

Bước 6: Gửi Kế hoạch cưỡng chế cho cơ quan Công an cùng cấp đề nghị xây dựng phương án bảo vệ cưỡng chế theo quy định; VKSND cùng cấp, UBND cấp xã nơi tổ chức cưỡng chế và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án.

Bước 7: Báo cáo Ban chỉ đạo THADS cùng cấp để chỉ đạo các cơ quan, ban ngành thống nhất phối hợp đối với những vụ việc cưỡng chế đặc biệt phức tạp, ảnh hưởng đến an ninh chính trị, an toàn xã hội tại địa phương.

Bước 8: Ra Thông báo cưỡng chế thi hành án.

Bước 9: Gửi Giấy mời tham gia cưỡng chế cho các thành phần tham gia cưỡng chế.

Bước 10: Tổ chức cưỡng chế: công bố quyết định cưỡng chế; thực hiện nội dung cưỡng chế theo kế hoạch; lập biên bản cưỡng chế thi hành án và các biên bản cần thiết khác.

**3. Một số lưu ý khi Chấp hành viên thực hiện kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ:**

**3.1. Một số lưu ý chung:**

- *Đối với kê biên tài sản chung:*

+ Chỉ kê biên, xử lý đối với tài sản chung là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi các tài sản khác không đủ để thi hành án hoặc khi 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 (trường hợp này 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 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).

+ Trường hợp đã xác định được phần sở hữu của các chủ sở hữu chung thì thực hiện theo khoản 2 Điều 74 Luật THADS.

+ Trường hợp chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung để thi hành án: Thông báo cho người phải thi hành án và những người có quyền sở hữu chung đối với tài sản, quyền sử dụng đất biết để họ tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà các bên không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận vi phạm quy định tại Điều 6 Luật THADS hoặc thỏa thuận không được và không yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấp hành viên yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

+ Chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật THADS.

- *Trường hợp kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm:*

+ Trước khi kê biên:

Chấp hành viên yêu cầu cơ quan có chức năng đăng ký tài sản, giao dịch cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký.

Chấp hành viên phối hợp với cơ quan quản lý đất đai (trường hợp cần thiết thuê cơ quan chuyên môn) tiến hành xác minh, đo đạc, xác định mốc giới, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có) hoặc hồ sơ đất; Phối hợp làm rõ diện tích đất thiếu hoặc thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng, nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất thừa...

Trường hợp cần thiết, có thể thực hiện xác minh tại cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở - xây dựng; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đã thu hồi; trung tâm phát triển quỹ đất; cơ quan thuế... hoặc tại các cơ quan tổ chức khác có liên quan

+ Sau khi kê biên: Thông báo bằng văn bản cho cơ quan đăng ký tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm để phối hợp, thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Điều 178 Luật THADS.

- *Kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp:*

+ Chỉ kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp trong trường hợp có đủ các điều kiện:

(i) Người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án;

(ii) Giá trị của tài sản cầm cố, thế chấp lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án.

+ Khi kê biên: Thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp.

+ Khi xử lý tài sản kê biên: Người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật THADS.

+ Trường hợp giá của tài sản sau khi giảm giá không lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án: Ra ngay quyết định thu hồi quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Luật THADS; gửi văn bản cho người nhận cầm cố, thế chấp biết nghĩa vụ của người phải thi hành án và yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý tài sản cầm cố, thế chấp phải thông báo cho cơ quan THADS biết, giữ lại số tiền còn lại (nếu có) để cơ quan THADS giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Kê biên tài sản của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ mà người thứ ba không tự nguyện giao tài sản thì cưỡng chế buộc họ phải giao tài sản để thi hành án. Trường hợp tài sản kê biên đang cho thuê thì người thuê được tiếp tục thuê theo hợp đồng đã giao kết.*

- *Kê biên vốn góp:*

+ Yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức nơi người phải thi hành án có vốn góp cung cấp thông tin về phần vốn góp của người phải thi hành án để kê biên phần vốn góp đó.

+ Trong trường hợp cần thiết, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định phần vốn góp của người phải thi hành án; trung cầu tổ chức, cá nhân có chuyên môn xác định phần giá trị vốn góp của người phải thi hành án để cưỡng chế thi hành án.

+ Đương sự có quyền yêu cầu Toà án xác định phần vốn góp của người phải thi hành án.

- *Kê biên đồ vật bị khoá, đóng gói:*

+ Yêu cầu người phải thi hành án, người đang sử dụng, quản lý đồ vật mở khoá, mở gói; nếu họ không mở hoặc cố tình vắng mặt thì Chấp hành viên tự mình hoặc có thể thuê cá nhân, tổ chức khác mở khoá, phá khoá hoặc mở gói,

+ Trường hợp cần thiết, sau khi mở khoá, phá khoá, mở gói, Chấp hành viên niêm phong đồ vật và giao bảo quản theo quy định tại Điều 58 Luật THADS.

+ Các biên bản mở khoá, phá khoá, mở gói hoặc niêm phong phải có chữ ký của những người tham gia và người làm chứng.

- *Kê biên phương tiện giao thông:*

+ Yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng phương tiện đó phải giao giấy đăng ký phương tiện đó khi kê biên phương tiện giao thông.

+ Trường hợp phương tiện giao thông đang được khai thác sử dụng thì sau khi kê biên Chấp hành viên thu giữ hoặc giao cho người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tiếp tục khai thác sử dụng, bảo quản nhưng không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp.

+ Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấm chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê hoặc hạn chế giao thông đối với phương tiện bị kê biên trong trường hợp cần thiết.

+ Việc kê biên đối với tàu bay, tàu biển để thi hành án được thực hiện theo quy định của pháp luật về bắt giữ tàu bay, tàu biển (Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015, Pháp lệnh số 11/2010/UBTVQH12 ngày 16/3/2010 về thủ tục bắt giữ tàu bay...)

- *Kê biên hoa lợi là lương thực, thực phẩm thì khi kê biên, phải để lại một phần để người phải thi hành án và gia đình họ sinh sống theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 Luật THADS.*

- *Kê biên tài sản gắn liền với đất:* Khi kê biên tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất phải kê biên cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quyền sử dụng đất không được kê biên theo quy định của pháp luật hoặc việc tách rời tài sản kê biên và đất không làm giảm đáng kể giá trị tài sản đó.

- *Kê biên nhà ở:*

+ Chỉ kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình sau khi xác định người đó không có các tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên nhà ở để thi hành án.

+ Khi kê biên nhà ở phải kê biên cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất để thi hành án nếu người có quyền sử dụng đất đồng ý; trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người phải thi hành án, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà.

+ Kê biên nhà ở của người phải thi hành án đang cho thuê, cho ở nhờ: Thông báo ngay cho người đang thuê, đang ở nhờ biết. Trường hợp tài sản kê biên là nhà ở, cửa hàng đang cho thuê được bán đấu giá mà thời hạn thuê hoặc thời hạn lưu cư vẫn còn thì người thuê có quyền tiếp tục được thuê hoặc lưu cư theo quy định của Bộ luật dân sự.

+ Việc kê biên nhà ở bị khoá được thực hiện theo quy định về kê biên đồ vật bị khoá, đóng gói tại Điều 93 Luật THADS.

- *Kê biên quyền sử dụng đất:*

+ Yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất phải nộp giấy tờ đó cho cơ quan THADS.

+ Khi kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án có tài sản gắn liền với đất:

(i) Nếu tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

(ii) Nếu tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác thì chỉ kê biên quyền sử dụng đất và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất.

3.2. Một số lưu ý khi kê biên, xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng:

3.2.1. *Xác định không chính xác quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của người phải thi hành án, nhất là tài sản của người phải thi hành án đang do người thứ ba nắm giữ*

- Xác định không đúng tài sản của người phải thi hành án đang do người thứ ba nắm giữ.

*Ví dụ:* trường hợp cơ quan THADS đang tổ chức thi hành bản án mà A phải thi hành án cho B, quá trình xác minh được biết A không có tài sản nào để thi hành án, A hiện là người được thi hành án tại một bản án khác (chưa làm đơn yêu cầu), cụ thể là C phải giao trả cho A một phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy có thể hiểu diện tích đất 100m<sup>2</sup> này thuộc quyền sử dụng của A theo bản án tuyên, tài sản này đang do C nắm giữ. Cơ quan THADS có quyền kê biên xử lý tài sản này. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật về THADS quy định đối với trường hợp này chưa rõ ràng về trình tự thủ tục do đó quá trình thực hiện Chấp hành viên cần báo cáo xin ý kiến chỉ đạo để đảm bảo việc thi hành án được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Trên thực tế, việc vận dụng các quy định pháp luật hiện hành để xác định tài sản đó thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ai cũng còn nhiều ý kiến khác nhau dẫn đến nhiều trường hợp cơ quan THADS đã rất lúng túng trong việc xác định quyền sở hữu, sử dụng tài

sản nhất là quyền sử dụng đất do pháp luật liên quan còn có quy định chưa thống nhất, nhất là về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì **thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.**” Trong khi đó, tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 lại quy định quy định: “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.” Mặt khác, theo quy định của pháp luật, đây lại là các hợp đồng bắt buộc phải công chứng và theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật công chứng 2014 thì “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”.

Như vậy, việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có sự chưa đồng bộ, thống nhất giữa các pháp luật có liên quan khiến cho Chấp hành viên khi xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất, nhất là trong trường hợp tài sản đó có các giao dịch mua bán, chuyển nhượng gặp không ít khó khăn, dễ xảy ra nhầm lẫn, sai sót.

3.2.2. Việc ủy thác xử lý tài sản và nhận ủy thác xử lý tài sản chưa thống nhất, vẫn còn tình trạng cơ quan THADS lúng túng khi áp dụng

Hiện có một số địa phương lúng túng khi xác định cơ quan nào là cơ quan ban hành quyết định kê biên khi thực hiện ủy thác và nhận ủy thác xử lý tài sản theo quy định tại Điều 57 Luật THADS (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 9 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022). Vấn đề này đã được quy định tại đoạn 2 điểm b, điểm đ khoản 2 Điều 57 Luật THADS đã được sửa đổi bổ sung năm 2022 như sau:

“b).....Chấp hành viên căn cứ quyết định thi hành án, kết quả tổ chức thi hành án của cơ quan THADS đã ủy thác và quyết định xử lý tài sản ủy thác để tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục xử lý tài sản theo quy định của Luật này;...

đ) Cơ quan THADS nhận ủy thác xử lý tài sản chịu trách nhiệm thực hiện các quy định liên quan đến việc xử lý tài sản ủy thác;...”

Đối chiếu với quy định trên thì cơ quan THADS có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là cơ quan THADS nơi nhận ủy thác xử lý tài sản.

3.2.3. Lựa chọn căn cứ, biện pháp kê biên tài sản không phù hợp



Trong biện pháp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án thì pháp luật về thi hành án quy định các trình tự thủ tục khác nhau để phù hợp với từng loại tài sản bị kê biên. Liên quan đến việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, có một số trường hợp bản án tuyên kê biên xử lý tài sản là “quyền sử dụng đất tại thửa số x, tờ bản đồ y, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH008998 do UBND huyện A cấp ngày 27/7/2015” nhưng Chấp hành viên lại căn cứ Điều 95 Luật THADS (Kê biên nhà ở) để ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên (do trên đó có nhà thuộc sở hữu của người thứ ba thế chấp đảm nghĩa vụ cho người phải thi hành án) và kê biên cả quyền sử dụng đất là chưa chính xác mà trong trường hợp này, Chấp hành viên phải căn cứ Điều 111 Luật THADS. Như vậy, ở đây Chấp hành viên đã có sự nhầm lẫn về đối tượng dẫn đến việc áp dụng sai căn cứ để ban hành quyết định kê biên.

#### *3.2.4. Xác định không đúng quy định kê biên tài sản tương ứng với nghĩa vụ*

Tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ) quy định: “*Việc áp dụng biện pháp bảo đảm, cưỡng chế thi hành án phải tương ứng với nghĩa vụ của người phải thi hành án và các chi phí thi hành án theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp tài sản duy nhất của người phải thi hành án lớn hơn nhiều lần so với nghĩa vụ thi hành án mà tài sản đó không thể phân chia được hoặc việc phân chia làm giảm đáng kể giá trị của tài sản; tài sản bảo đảm đã được bản án, quyết định tuyên xử lý để thi hành án hoặc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định này*”. Về nguyên tắc, việc kê biên tài sản của người phải thi hành án phải tương ứng với nghĩa vụ của người phải thi hành án và các chi phí thi hành án. Tuy nhiên, trên thực tế, có một số trường hợp, tài sản là quyền sử dụng đất có giá trị lớn hơn rất nhiều so với nghĩa vụ phải thi hành án và có thể phân chia được thành mảnh nhỏ hơn tương xứng với khoản nghĩa vụ phải thi hành, việc phân chia không làm giảm đáng kể giá trị của tài sản nhưng Chấp hành viên vẫn thực hiện việc kê biên, bán đấu giá đối với toàn bộ quyền sử dụng đất đó, dẫn đến việc đương sự khiếu nại.

Cũng có trường hợp bản án tuyên kê biên vừa có tài sản bảo đảm của người phải thi hành án và tài sản của người thứ ba, về nguyên tắc theo quy định nêu trên thì không áp dụng quy định tương ứng mà phải thực hiện kê biên đồng bộ nếu đủ điều kiện kê biên. Tuy nhiên, Chấp hành viên lại kê biên từng tài sản, kê biên tài sản của người phải thi hành án trước, đặc biệt là đối với các vụ việc thi hành án tín dụng ngân hàng dẫn đến việc nhiều tổ chức tín dụng phản ánh về việc cơ quan THADS chậm xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ xấu.

#### *3.2.5. Khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện biện pháp cưỡng chế mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản*

Sau khi cơ quan THADS ra quyết định kê biên, nhiều trường hợp người phải thi hành án không hợp tác, cố tình chống đối, cản trở việc xác minh, đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản, cản trở việc thẩm định giá, bán đấu giá, dẫn đến khó khăn trong việc xử lý tài sản để thi hành án. Vì vậy, để khắc phục tình trạng này, tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP đã bổ sung quy định: *“Trường hợp đương sự, người đang quản lý, sử dụng, bảo quản tài sản không thực hiện theo yêu cầu của Chấp hành viên thì tùy từng trường hợp cụ thể mà Chấp hành viên tổ chức cưỡng chế mở khóa, mở gói; buộc ra khỏi nhà, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất hoặc các biện pháp cần thiết khác để kiểm tra hiện trạng, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản hoặc giao tài sản cho cá nhân, tổ chức khác bảo quản theo quy định của pháp luật”*.

Như vậy, trong trường hợp người phải thi hành án, người đang quản lý sử dụng, bảo quản tài sản không hợp tác, khóa cửa nhằm cản trở Chấp hành viên thực hiện tác nghiệp thì Nghị định số 33/2020/NĐ-CP đã cho phép cơ quan THADS được áp dụng biện pháp cưỡng chế mở khóa, mở gói để thực hiện việc kiểm tra hiện trạng, thẩm định giá, bán đấu giá. Tuy nhiên, trên thực tế cho thấy, cơ quan kiểm sát tại một số địa phương có ý kiến cho rằng mặc dù Nghị định 33/2020/NĐ-CP cho phép thực hiện nhưng biện pháp cưỡng chế mở khóa, mở gói lại không phải là 1 trong 6 biện pháp cưỡng chế được quy định tại Điều 71 Luật THADS, do đó vẫn đang thiếu căn cứ pháp lý, trình tự, biểu mẫu quyết định để thực hiện.

Liên quan đến nội dung vướng mắc nêu trên, Tổng cục THADS đã phối hợp với Vụ 11- VKSNDTC thống nhất nội dung sau:

- Xác định việc mở khóa, mở gói để đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản là rất cần thiết trên thực tế và thực chất là một công việc được thực hiện nhằm mục đích phục vụ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, mà không phải là một biện pháp cưỡng chế riêng được quy định tại Điều 71 Luật THADS.

- Về trình tự, thủ tục thực hiện:

+ Căn cứ để thực hiện: Bổ sung quy định Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ vào phần căn cứ của Quyết định cưỡng chế, Kế hoạch cưỡng chế (trong trường hợp cần huy động lực lượng) để thực hiện.

+ Thời điểm thực hiện: Biện pháp mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản được áp dụng sau khi cơ quan THADS ra Quyết định cưỡng chế và được thực hiện tại thời điểm kê biên vì tại buổi kê biên có thành phần Hội đồng cưỡng chế (trong trường hợp cần huy động lực lượng) và người làm chứng để mở khóa, phá khóa, mở gói. Biện pháp thực hiện có thể được áp dụng tương tự theo quy định tại Điều 93 và Điều 95 Luật THADS.

### 3.2.6. *Kê biên quyền sử dụng đất nông nghiệp*

Tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được Tòa án tuyên tiếp tục duy trì kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Tuy nhiên, khi cơ quan THADS xử lý thì quyền sử dụng đất hết hạn sử dụng hoặc hết hạn sử dụng một phần. Trường hợp nếu khi xử lý, bán được tài sản người mua trúng đấu giá sẽ gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận tài sản tại cơ quan chức năng có thẩm quyền. Hiện nay theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất khi 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 thì phải còn trong thời hạn sử dụng đất (điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013). Nhưng tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật này*”.

Để có cơ sở thực hiện, Bộ Tư pháp đã tổ chức cuộc họp liên ngành Trung ương và thống nhất hướng giải quyết tại Công văn số 41/TCTHADS-NV2 ngày 06/01/2022, cụ thể như sau:

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn vẫn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, vẫn được thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trường hợp đất nông nghiệp nêu trên đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không thực hiện chuyển quyền theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Nếu đủ điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá theo quy định của pháp luật thì người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai. Riêng người tham gia đấu giá (người nhận chuyển nhượng) đất nông nghiệp đối với đất lúa phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai<sup>1</sup> và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp phải đảm bảo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Điều 191. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

...

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

<sup>2</sup> Điều 193. Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

- Trong quá trình tổ chức thi hành án thì Chấp hành viên cần xác minh cụ thể về thực trạng đất, loại đất, thông tin về quy hoạch sử dụng đất (nếu có) trước khi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp hết thời hạn sử dụng. Đồng thời, khi bán đấu giá tài sản cần thông báo rõ người tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 191 và Điều 193 của Luật Đất đai.

- Khi Luật Đất đai có hiệu lực, thì áp dụng tại khoản 1 Điều 174 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ nội dung liên quan đến việc gia hạn quyền sử dụng đất nông nghiệp trong trường hợp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, cụ thể: “*Trường hợp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Điều 172 của Luật này mà không phải làm thủ tục gia hạn*”.

**Câu hỏi 04:** Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định như thế nào về trình tự, thủ tục định giá, bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án? Những lưu ý khi thẩm định giá, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 98, Điều 99, Điều 101 Luật THADS.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện:

2.1. Trình tự, thủ tục định giá tài sản kê biên:

- Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thoả thuận được về giá tài sản 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.

- Chấp hành viên thực hiện lựa chọn ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trong trường hợp đương sự không thoả thuận được về giá và không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá; hoặc tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ.

---

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.

+ Chấp hành viên kiểm tra trình tự, thủ tục, chuẩn bị hồ sơ thi hành án, báo cáo Thủ trưởng cơ quan THADS trước khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản (*danh mục hồ sơ báo cáo tham khảo Phụ lục kèm theo và các tài liệu khác nếu có*).

Lưu ý: Thủ trưởng chỉ đạo thực hiện kiểm tra trước khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản để tránh sai sót.

+ Các bước thực hiện: Theo Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án ban hành kèm theo Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020 của Tổng cục THADS.

+ Thời hạn thực hiện: 05 ngày làm việc kể từ ngày kê biên tài sản.

Lưu ý: Chấp hành viên lưu ý phải rà soát đối chiếu giữa biên bản kê biên và nội dung chứng thư đảm bảo đồng nhất; có trách nhiệm giám sát việc thực hiện, cũng như yêu cầu tổ chức thẩm định giá giải trình nội dung chứng thư trong trường hợp không thống nhất với biên bản kê biên; xem xét kỹ thời hạn sử dụng chứng thư thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

- Chấp hành viên xác định giá tài sản trong các trường hợp:

+ Không thực hiện được việc ký hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật THADS, khoản 1 Điều 26 Nghị định 62/20215/NĐ-CP;

+ Tài sản kê biên thuộc loại tươi sống, mau hỏng hoặc có giá trị nhỏ (tại thời điểm xác định giá, tài sản giống hết hoặc tương tự chưa qua sử dụng có giá mua bán trên thị trường không quá 10.000.000 đồng) mà đương sự không thỏa thuận được với nhau về giá.

Lưu ý: Trước khi xác định giá, Chấp hành viên phải tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực của tài sản kê biên; việc tham khảo ý kiến phải lập thành văn bản hoặc biên bản.

- Khi có căn cứ định giá lại tài sản, Chấp hành viên thực hiện định giá lại tài sản theo quy trình như trên.

**2.2. Trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản kê biên:**

*(1) Trường hợp Bán không qua thủ tục đấu giá:*

- Chấp hành viên bán không qua thủ tục bán đấu giá đối với tài sản có giá trị dưới 2.000.000 đồng hoặc tài sản tươi sống, mau hỏng.

- Việc bán tài sản phải được thực hiện trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên.

*(2) Chấp hành viên bán đấu giá tài sản kê biên trong các trường hợp:*

- Tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản;

- Động sản có giá trị từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.

(3) *Chấp hành viên thực hiện lựa chọn ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức đấu giá tài sản:*

- Chấp hành viên thực hiện lựa chọn ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức đấu giá tài sản đối với tài sản kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng, bất động sản và trong trường hợp đương sự không thoả thuận được về tổ chức đấu giá.

- Chấp hành viên kiểm tra trình tự, thủ tục, chuẩn bị hồ sơ thi hành án (*tham khảo Phụ lục kèm theo*), báo cáo Thủ trưởng cơ quan THADS trước khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Lưu ý: Thủ trưởng chỉ đạo thực hiện kiểm tra trước khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản để tránh sai sót.

- Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020 của Tổng cục THADS ban hành Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án.

Lưu ý: trường hợp việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp có nội dung khác Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án ban hành kèm theo Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020 của Tổng cục THADS thì thực hiện theo quy định Thông tư số 02/2022/TT-BTP.

- Thời hạn thực hiện: 10 ngày kể từ ngày định giá tài sản.

(4) Thủ tục bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

(5) *Một số lưu ý:*

- Trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung, Chấp hành viên thông báo và định thời hạn cho chủ sở hữu chung mua phần tài sản của người phải thi hành án theo giá đã định trong thời hạn 03 tháng đối với bất động sản, 01 tháng đối với động sản; đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì thời hạn là 15 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn ưu tiên mà chủ sở hữu chung không mua tài sản thì tài sản được bán theo quy định tại Điều 101 của Luật này.

Đối với tài sản thuộc sở hữu chung mà có nhiều chủ sở hữu chung đề nghị mua phần tài sản của người phải thi hành án theo giá đã định thì Chấp hành viên thông báo cho các chủ sở hữu chung đó thoả thuận người được quyền mua. Nếu không thoả thuận được thì Chấp hành viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người được mua tài sản;

- Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá;

- Chấp hành viên phải phối hợp, giám sát quá trình đấu giá tài sản. Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá để thi hành án thì cơ quan THADS yêu cầu tổ chức đấu giá thực hiện việc đấu giá theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất. Trường hợp số tiền thu được đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định thì không tiếp tục đấu giá các tài sản còn lại.

- Trường hợp bán đấu giá thành, Chấp hành viên thực hiện như sau:

+ Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá và yêu cầu tổ chức đấu giá chuyển tiền đặt trước vào tài khoản của cơ quan THADS. Đồng thời, yêu cầu người trúng đấu giá nộp đủ tiền vào tài khoản cơ quan THADS trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

+ Giao tài sản cho người trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người mua nộp đủ tiền. Trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng. Trường hợp phải cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 114, 115, 116, 117 Luật THADS.

- Trường hợp bán đấu giá không thành, không có người tham gia đấu giá, trả giá: thực hiện theo quy định tại Điều 104 Luật THADS.

**3. Một số lưu ý khi định giá, bán đấu giá tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng:**

### **3.1. Việc định giá lại tài sản thi hành án**

Theo quy định tại Điều 99 Luật THADS thì Chấp hành viên thực hiện định giá lại tài sản: (i) Chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 98 Luật THADS dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản: Đó là những vi phạm về trình tự, thủ tục như ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với tổ chức không có chức năng, nhiệm vụ thẩm định giá hoặc khi xác định giá đối với tài sản không được ký hợp đồng thẩm định giá, chấp hành viên đã không tham khảo ý kiến cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực của tài sản kê biên,...; (ii) Đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản.

Tuy nhiên, trên thực tế, trong trường hợp tài sản đã được thẩm định giá nhưng vụ việc phải hoãn thi hành án do thực hiện yêu cầu của người có thẩm quyền kháng nghị xem xét lại bản án, quyết định theo trình tự giám đốc thẩm, tái thẩm dẫn đến chứng thư đã hết thời hạn hoặc có thay đổi về giá thì không thuộc trường hợp được thực hiện định giá lại tài sản. Đồng thời, đối với vụ việc có nhiều đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị định giá lại từ ngày thứ nhất đến ngày thứ 5 kể từ ngày nhận được kết quả chứng thư thẩm định giá thì pháp luật chưa quy định Chấp hành viên có được gộp tất cả các yêu cầu

trên để thẩm định 1 lần hay nhiều lần khác nhau hiện nay chưa được pháp luật quy định cụ thể. Do đó, để thận trọng, trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan THADS địa phương cần thực hiện tổ chức cuộc họp thống nhất các ngành tại địa phương; cho các bên đương sự, người có liên quan thỏa thuận (nếu cần thiết). Trường hợp không thống nhất được thì báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của cơ quan cấp trên theo quy trình hướng dẫn nội bộ.

**3.2. Về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản kê biên**

Điểm d khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản quy định chung về điều kiện của các tổ chức đấu giá tài sản để được lựa chọn ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Theo đó, tổ chức đấu giá có tên trong danh sách tổ chức đấu giá do Bộ Tư pháp công bố sẽ được lựa chọn mà không giới hạn theo địa bàn.

Trong khi đó, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 101 Luật THADS quy định Chấp hành viên bán đấu giá trong trường hợp tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau giữa các ngành trong việc lựa chọn, ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đối với các tổ chức trong hay ngoài địa bàn nơi có tài sản, cụ thể:

- Quan điểm 01: trong trường hợp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản nếu có tổ chức bán đấu giá thì Chấp hành viên phải lựa chọn tổ chức bán đấu giá trên địa bàn đó. Như vậy, chưa có sự thống nhất giữa quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 và Luật THADS;

- Quan điểm 02: Chấp hành viên khi thực hiện việc bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS không bắt buộc phải lựa chọn các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh, thành phố. Còn việc Chấp hành viên bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định tại khoản 3 Điều 101 Luật THADS trong trường hợp tại địa bàn tỉnh, thành phố chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có tổ chức bán đấu giá nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá.

Hiện nay, Tổng cục THADS đang tham mưu phối hợp với các đơn vị chuyên môn thuộc Bộ và các cơ quan, ban ngành liên quan để thống nhất, hướng dẫn địa phương thực hiện. Tuy nhiên, có thể thấy, trong trường hợp việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản kê biên thì do tổ chức đấu giá ở xa phải đi lại nhiều lần để thông báo và tổ chức đấu giá tài sản. Ngoài ra, việc phối hợp với tổ chức đấu giá ở xa để cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá sẽ khó khăn, thậm chí có những trường hợp tổ chức đấu giá đã đến địa phương nhưng sát ngày cưỡng chế phải hoãn nên dẫn đến việc họ phải đi lại nhiều lần. Từ đó, dẫn đến việc khó khăn trong phối



hợp tổ chức cưỡng chế giao tài sản và chi phí đấu giá sẽ cao, ảnh hưởng đến số tiền phải thi hành án; quyền lợi của người được thi hành án, người phải thi hành án đều bị ảnh hưởng. Do đó, khi thực hiện, các cơ quan THADS cần cân nhắc, cẩn trọng trong việc lựa chọn, ký kết dịch vụ đấu giá với tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, thuận lợi trong việc tổ chức thi hành án.

**Câu hỏi 05:** Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định như thế nào về trình tự, thủ tục thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án và thu phí thi hành án? Thanh toán tiền thi hành án trong các vụ việc liên quan đến án tín dụng ngân hàng cần lưu ý những nội dung gì?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 47 Luật THADS.

2. Trình tự, thủ tục thanh toán tiền thi hành án:

Bước 1: Chấp hành viên lập Bảng phân phối, xác định mức phí thi hành án dân sự và trình Thủ trưởng cơ quan THADS ban hành Quyết định thu phí thi hành án dân sự (nếu có).

Bước 2: Ban hành thông báo cho đương sự đến nhận tiền, tài sản

Đối với trường hợp giao tài sản, Chấp hành viên phải thông báo số tiền phí thi hành án dân sự mà người được thi hành án phải nộp trước khi giao tài sản ít nhất 15 ngày.

Bước 3: Thực hiện việc chi trả tiền, tài sản và thu phí thi hành án

- Thủ tục thực hiện như trường hợp trả lại tiền, tài sản tạm giữ.

- Lưu ý: Trước khi chi trả tiền Chấp hành viên phải thực hiện việc khấu trừ số tiền phí thi hành án dân sự mà người được thi hành án phải nộp.

- Thời hạn thực hiện: 10 ngày kể từ ngày thu được tiền, tài sản thi hành án hoặc 10 ngày kể từ ngày giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

\* Lưu ý: Đối với số tiền chưa thanh toán được theo quy định, cơ quan THADS gửi tiền vào ngân hàng chỉ trong các trường hợp đã được Luật THADS và các văn bản hướng dẫn thi hành có quy định, cụ thể:

+ Đối với số tiền, tài sản tạm giữ mà chưa thanh toán được theo quy định thì hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà đương sự không đến nhận tiền thì Chấp hành viên gửi số tiền đó theo hình thức tiết kiệm không kỳ hạn và thông báo cho đương sự (khoản 2 Điều 1126 Luật THADS).

+ Đối với khoản tiền thi hành án mà cơ quan THADS thu được nhưng chưa xác định được địa chỉ của người được nhận hoặc khoản tiền hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày thông báo mà người được thi hành án đã yêu cầu thi hành án không đến nhận trừ trường hợp người được thi hành án là doanh nghiệp, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế xã hội

thì gửi theo hình thức tiết kiệm không kỳ hạn (điểm c khoản 5 Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP).

+ Đối với khoản tiền, tài sản đã thu nhưng việc thi hành án bị hoãn, tạm đình chỉ để xem xét lại bản án, quyết định theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm thì gửi theo hình thức tiết kiệm không kỳ hạn (điểm b khoản 5 Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP).

+ Đối với khoản tiền bán đấu giá tài sản (người trúng đấu giá đã nộp đủ) nhưng chưa giao được tài sản thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan THADS làm thủ tục đứng tên gửi số tiền đó vào ngân hàng theo hình thức gửi tiền có kỳ hạn 01 tháng cho đến khi giao được tài sản, phần tiền lãi gửi được cộng vào số tiền gửi ban đầu để thi hành án; trường hợp không giao được tài sản thì phần lãi tiền gửi thuộc về người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định khác (khoản 4 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP).

+ Trường hợp quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên hủy bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật để xét xử sơ thẩm lại hoặc xét xử phúc thẩm lại mà cơ quan THADS chưa chi trả số tiền thi hành án đã thu được (kể cả trường hợp thu qua việc bán tài sản của người phải thi hành án) thì cơ quan THADS làm thủ tục đứng tên gửi số tiền thi hành án đã thu được vào ngân hàng theo kỳ hạn 01 tháng. Phần lãi suất tiền gửi tiết kiệm sẽ được cộng vào số tiền gửi ban đầu để thực hiện theo bản án, quyết định mới có hiệu lực pháp luật.

### 3. Một số lưu ý khi thanh toán tiền trong các vụ việc liên quan đến án tín dụng ngân hàng:

Theo Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 20/9/2023 của Chính phủ về việc tiếp tục triển khai thi hành Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng thì thời hạn áp dụng quy định Nghị quyết số 42 nêu trên có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2023. Do đó, từ ngày 01/01/2024 cơ quan THADS sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành để tổ chức thi hành vụ việc có liên quan.

- Đến ngày 01/7/2024, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực, cơ quan THADS áp dụng quy định có liên quan để thực hiện. Cụ thể, quy định về *thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu*:

Trước đây, mặc dù tại Điều 12 Nghị quyết số 42/2017/QH14 quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm, tuy nhiên chưa thể hiện được thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý nợ xấu nên vẫn còn gặp một số khó khăn trên thực tiễn như: Khoản án phí không được ưu tiên thanh toán dẫn đến tồn đọng việc thi hành án, ảnh hưởng đến chỉ tiêu ngân sách nhà nước của các cơ quan THADS (lượng việc và tiền án TDNH đang chiếm tỷ lệ khá lớn; năm 2022, số phải thi hành TDNH là 37.058 việc, tương ứng với số tiền là 137.311 tỷ 299 triệu 746 nghìn đồng (*chiếm 4,31% về việc và 41,14% về tiền so với tổng số việc và*

*tiền phải thi hành của toàn hệ thống*). Đối với khoản thuế, phí, hầu hết các trường hợp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán cho TCTD nên không còn để thanh toán nghĩa vụ thuế, khi không hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế thì không thực hiện được thủ tục sang tên cho người mua trúng đấu giá đã tạo tâm lý bức xúc từ phía người mua tài sản bán đấu giá, dẫn đến khiếu nại, tố cáo, tâm lý e ngại mua tài sản thi hành án dẫn đến kết quả thu hồi các khoản nợ xấu cũng giảm đi đáng kể. Vì thế, tại Điều 199 Luật Các tổ chức tín dụng 2024 quy định về việc xử lý nợ xấu và thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản đảm bảo của khoản nợ xấu như sau:

*“1. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được phân chia theo thứ tự ưu tiên sau đây:*

- a) Chi phí bảo quản tài sản bảo đảm;*
- b) Chi phí thu giữ và chi phí xử lý tài sản bảo đảm;*
- c) Án phí của bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm;*
- d) Khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm đó gồm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ;*

*đ) Nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ;*

*e) Nghĩa vụ khác không có bảo đảm theo quy định của pháp luật.*

*2. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan”.*

Như vậy, kể từ ngày Luật này có hiệu lực, cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của các tổ chức tín dụng (là khoản nợ xấu) thì thực hiện thanh toán tiền thu được từ việc xử lý tài sản này theo thứ tự quy định tại Điều 199 Luật Các Tổ chức tín dụng (sửa đổi). Cụ thể, ưu tiên thanh toán “Án phí”, “Khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm” trước khi thanh toán nợ cho tổ chức tín dụng, ngân hàng.

**PHẦN II**  
**TÌNH HUỐNG HỎI ĐÁP NGHIỆP VỤ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ,**  
**THI HÀNH ÁN TÍN DỤNG, NGÂN HÀNG**

**Tình huống 01: Thụ lý, ra quyết định thi hành án**

Bản án số 06/2022/KDTM-PT ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) thành phố Hà Nội có nội dung tuyên: “10. Công ty VN phải thanh toán trả Công ty G số tiền 12.523.625.061 đồng....”

11. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015...”

Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của Công ty G, ngày 13/4/2022 Chi cục trưởng Chi cục THADS quận C, TP H đã ban hành Quyết định thi hành án số 772/QĐ-CCTHADS, khoản phải thi hành Công ty VN phải thanh toán trả Công ty G là 12.523.625.061 đồng. Quá trình thi hành án, Công ty VN đã nộp số tiền 12.523.625.061 đồng vào tài khoản của Chi cục THADS quận C, TP H. Ngày 29/4/2022, Chi cục THADS quận C đã chi trả cho Công ty G số tiền được thi hành án, thu phí thi hành án, xác nhận cho Công ty VN về việc đã thanh toán trả Công ty G số tiền là 12.523.625.061 đồng và lập biên bản giải quyết việc thi hành án với đại diện theo pháp luật của Công ty G là bà H - Tổng giám đốc có nội dung “... Còn khoản lãi suất theo Bản án ở mục 11, Công ty G không làm đơn yêu cầu thi hành án nữa”. Hồ sơ thi hành án theo Quyết định thi hành án số 772/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2022 đã thi hành xong theo Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 12/GXN-THADS ngày 29/4/2022 của Chi cục trưởng Chi cục THADS quận C.

Đến ngày 15/7/2022, Công ty G tiếp tục có đơn yêu cầu thi hành án (lần 2), nội dung yêu cầu thi hành án Mục 11 tại Bản án phúc thẩm số 06/2022/KDTM - PT ngày 7/1/2022, với lý do: tại đơn yêu cầu thi hành án ngày 05/4/2022, Công ty Cầu Giấy đã liệt kê thiếu yêu cầu thi hành án tại mục 11 của Bản án số 06/2022/KDTM-PT ngày 07/01/2022 của TAND thành phố H.

**Hỏi:**

Trong trường hợp này, cơ quan THADS có thụ lý, ra quyết định thi hành án nội dung thi hành Mục 11 tại Bản án phúc thẩm số 06/2022/KDTM – PT nêu trên hay không? Tại sao?

**Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 30, Điều 36, Điều 50 Luật THADS.
2. Trong trường hợp này, Chi cục THADS quận C cần ban hành quyết định thi hành án đối với khoản tiền lãi suất tại Mục 11 theo Bản án phúc thẩm số 06/2022/KDTM-PT, bởi:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật THADS quy định về thời hiệu yêu cầu thi hành án là 05 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền ra quyết định thi hành án. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 36 Luật THADS quy định: “*Thủ trưởng cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án khi có yêu cầu thi hành án...*”.

Về nguyên tắc, việc đình chỉ thi hành án phải trên cơ sở các khoản phải thi hành theo quyết định thi hành án. Tại điểm c khoản 1 Điều 50 Luật THADS quy định: “*Đương sự có thoả thuận bằng văn bản hoặc người được thi hành án có văn bản yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự đình chỉ thi hành một phần hoặc toàn bộ quyền, lợi ích được hưởng theo bản án, quyết định, trừ trường hợp việc đình chỉ thi hành án ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba*”.

Đối chiếu với quy định trên, phần lãi suất là một khoản độc lập mà Công ty Cầu Giấy làm đơn yêu cầu thi hành án trong thời hiệu. Công ty G cũng không có thoả thuận bằng văn bản hoặc có văn bản yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự đình chỉ thi hành một phần hoặc toàn bộ quyền, lợi ích được hưởng theo bản án. Trong vụ việc này, tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29/4/2022, đại diện Công ty G có ý kiến: “Còn khoản lãi suất theo Bản án ở mục 11, Công ty G không làm đơn yêu cầu nữa” (khi chưa có quyết định thi hành án) là chưa phù hợp với quy định về đình chỉ thi hành án.

**Tình huống 02: Thụ lý, ra quyết định thi hành án trong trường hợp đương sự tự nộp tiền thi hành án nhưng đã hết thời hạn yêu cầu thi hành án**

Tại Bản án số 253/2011/KDTM-PT ngày 21/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã tuyên: (1) Buộc Công ty VN phải tự tháo dỡ căn nhà cấp 4 mái tôn đã xây dựng ngày 14/11/2007 vi phạm chỉ giới quy hoạch và hoàn trả lại nguyên trạng mặt bằng như trước đây đối với diện tích đã xây dựng trên lô đất C/D13 cho Công ty Q; (2) Buộc Công ty Q phải hoàn trả Công ty VN số tiền gốc là 65.124.000.000 đồng và số tiền lãi là 24.698.277.000 đồng.

Đối với nội dung (1), theo đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Q, Cục THADS thành phố H đã ban hành Quyết định thi hành án số 256/QĐ-CTHADS ngày 20/12/2016 và thi hành án xong ngày 27/11/2019.

Đối với nội dung (2) vào đầu tháng 12/2019 Công ty Q đã nộp số tiền gốc và lãi tổng cộng là 89.822.277.000 đồng vào tài khoản của Cục THADS thành phố H để hoàn trả Công ty VN. Ngày 09/12/2019, Cục THADS thành phố H đã có văn bản số 723/CTHADS thông báo và hướng dẫn Công ty VN biết để thực hiện thủ tục yêu cầu thi hành án theo quy định tại điều 30, 31 Luật THADS, đồng thời gửi số tiền trên tại Ngân hàng với lãi suất tiết kiệm

kỳ hạn 01 tháng. Đến thời điểm Công ty Q nộp tiền thì thời hiệu yêu cầu Bản án đã hết và Công ty Q không thuộc đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định 62/2015/NĐ-CP. Trong khi đó, Công ty VN có văn bản 55/2019/CV-VN ngày 17/12/2019 không đồng ý với quyết định của Bản án nên chưa yêu cầu thi hành án và không đồng ý với việc nộp tiền của Công ty Q.

### **Hỏi:**

Cơ quan THADS có thụ lý, ra quyết định thi hành án trong trường hợp nêu trên hay không? Nếu không thì xử lý vụ việc như thế nào?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 31 Luật THADS.

2. Trường hợp này, cơ quan THADS từ chối yêu cầu thi hành án của Công ty Q, bởi:

*Thứ nhất*, về nguyên tắc, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật phải được nghiêm chỉnh thi hành, cơ quan THADS phải thực hiện theo đúng quy định pháp luật, trong đó có quy định về thời hiệu yêu cầu thi hành án.

*Thứ hai*, đối với việc Công ty Q nộp tiền vào tài khoản của Cục THADS Thành phố H khi Bản án đã hết thời hiệu yêu cầu thi hành án (*nếu không chứng minh được do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng*), cơ quan THADS phải từ chối yêu cầu thi hành án quy định tại điểm c khoản 5 Điều 31 Luật THADS.

Tuy nhiên, cần lưu ý, trước khi thực hiện việc trả lại số tiền mà Công ty Q đã nộp, Cục THADS thành phố H cần có văn bản thông báo cho Công ty VN biết việc Công ty Q đã chuyển số tiền 89.822.277.000 đồng vào tài khoản của Cục THADS để thực hiện nghĩa vụ thi hành Bản án số 253/2011/KDTM-PT ngày 21/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; đồng thời, ấn định thời hạn để Công ty VN làm đơn yêu cầu thi hành án và phải chứng minh được việc chậm làm là do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng. Hết thời hạn ấn định, Công ty VN không thực hiện việc yêu cầu thi hành án, chứng minh được yếu tố trở ngại khách quan thì Cục THADS thành phố H thực hiện việc từ chối yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật và thực hiện trả lại tiền cho Công ty Q.

**Tình huống 03:** Kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc diện được cấp

Bản án số 07/2014/DSST ngày 11/06/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ tuyên nội dung:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” của bà V đối với các đồng bị đơn là bà L, ông T, ông S. Xử buộc bà L, ông T, ông S phải có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền 100.000.000 đồng (chia phần cho từng người).*

*Buộc bà V phải giao trả lại toàn bộ hồ sơ số 772 liên quan đến lô đất tái định cư số 208-B1.9 khu tái định cư KHL lại cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N (bà L, ông T, ông S).*

Kết quả xác minh về lô đất số 208-B1.9 khu tái định cư KHL được biết: Đây là tài sản mà ông N đã chết để lại. Nguồn gốc của tài sản này là ông N được đền bù theo Quyết định số 10242/QĐ-UBND ngày 12/12/2012 của UBND thành phố Đ về việc phê duyệt bố trí đất tái định cư đối với các hộ dân thuộc diện giải tỏa dự án Khu Công nghệ thông tin (đợt 8) và Thông báo số 238/BGTĐB ngày 18/12/2012 của Ban giải tỏa đền bù các dự án đô thị - xây dựng số 2 (tại góc trái của Thông báo có ghi bố trí đường 5,5m/Lô số 208/Khu B1.9/TĐC HL 3). Lô đất số 208-B1.9 khu tái định cư KHL là của ông N nhưng chưa làm thủ tục nhận đất tái định cư.

- Ngày 15/10/2016, Chấp hành viên ra Thông báo số 499/TB-CCTHADS yêu cầu bà L, ông T, ông S, trong thời hạn 30 ngày phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà V, nếu không trả thì liên hệ với Ban quản lý dự án để làm thủ tục nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, hết thời hạn theo yêu cầu bà L, ông T, ông S không thực hiện.

- Ngày 09/01/2017, Chấp hành viên có văn bản số 22/CV-CCTHA gửi Ban giải tỏa đền bù các dự án đầu tư xây dựng xác định địa điểm bố trí lô đất số 208 Khu B1.p/TĐCHL đường 5.5m khu tái định cư KHL. Trên cơ sở Công văn số 882/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 23/3/2017 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố xác định cụ thể vị trí lô đất trên, Chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế số 12/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2017 và thực hiện việc kê biên lô đất 208-B1.9 vào ngày 14/4/2017.

### **Hỏi:**

Chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên số 12/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2017 và thực hiện việc kê biên lô đất 208-B1.9 vào ngày 14/4/2017 có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 71, Điều 110 Luật THADS
2. Trong trường hợp này, cơ quan THADS kê biên, xử lý lô đất số 208-B1.9 là phù hợp, bởi:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 110 Luật THADS: “Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất”.

Trong vụ việc này, căn cứ kết quả xác minh và theo Bản án số 07/2014/DSST ngày 11/06/2014 của Tòa án nhân dân huyện H xác định người phải thi hành án là đồng thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất đối với tài sản là lô đất số 208-B1.9. Đây là tài sản mà ông N đã chết để lại. Nguồn gốc của tài sản này là ông Thành được đền bù theo Quyết định số 10242/QĐ-UBND ngày 12/12/2012 của UBND thành phố Đ về việc phê duyệt bố trí đất tái định cư đối với các hộ dân thuộc diện giải tỏa dự án Khu Công nghệ thông tin (đợt 8) và Thông báo số 238./BGTĐB ngày 18/12/2012 của Ban giải tỏa đền bù các dự án đô thị - xây dựng số 2 (tại góc trái của Thông báo có ghi bố trí đường 5,5m/Lô số 208/Khu B1.9/TĐC HL 3). Lô đất số 208-B1.9 khu tái định cư KHL là của ông N nhưng chưa làm thủ tục nhận đất tái định cư. Tại phần quyết định của Bản án số 07/2014/DSST, Tòa án tuyên hàng thừa kế thứ nhất phải trả cho bà V số tiền 100.000.000 đồng đồng thời tuyên buộc bà V phải giao trả lại toàn bộ hồ sơ số 772 liên quan đến lô đất tái định cư số 208-B1.9 khu tái định cư KHL lại cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N. Do đó, xác định tài sản là lô đất số 208-B1.9 thỏa mãn điều kiện được kê biên theo quy định tại Khoản 2 Điều 110 Luật THADS: “*Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**Lưu ý:** Trong trường hợp kê biên, bán đấu giá thành lô đất số 208-B1.9 nêu trên, cơ quan THADS cần lưu ý quy định tại Điều 246 Luật Đất đai năm 2024, sẽ có hiệu lực trong thời gian tới để đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người mua được tài sản.

#### **Tình huống 04: Kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp**

Theo Quyết định số 110/2017/QĐPT-KDTM, Quyết định số 111/2017/QĐPT-KDTM ngày 21/6/2017 của TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh, Ông B, bà V phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng D số tiền 4.010.493,6 Đô là Singapore và lãi suất 5%/năm.

Kết quả xác minh tài sản cho thấy ông B, bà V có 11 Quyền sử dụng đất, các Quyền sử dụng đất này đã được ông B, bà V thế chấp cho Ngân hàng M để bảo lãnh cho ông N vay tiền (từ ngày 05/5/2011). Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 22/9/2011, ông N (bên vay), người bảo lãnh là ông B, bà V có đơn đề nghị giao tài sản cho Ngân hàng để cầm trả nợ. Theo đó, Ngân hàng và các bên có biên bản thỏa thuận số 264/2017/BTNMT ngày 08/5/2017 nên bà T đã mua được 11 tài sản trên. Tài sản đã được sang nhượng cho bà T tại Phòng công chứng vào ngày 11/7/2017 và được cập nhật sang tên cho bà T vào ngày 02/8/2017 (sau khi Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật).



Trên cơ sở đề nghị của Ngân hàng D, nhận thấy, 11 quyền sử dụng đất nêu trên được chuyển nhượng sau khi 02 Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 69 Luật THADS, Cục THADS TP H đã ban hành Quyết định 68/QĐ-CTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 11 tài sản của ông B, bà V.

### **Hỏi:**

Cơ quan THADS ban hành Quyết định 68/QĐ-CTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 11 tài sản của ông B, bà V có đúng quy định pháp luật hay không?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 299, Điều 303 Bộ Luật Dân sự 2015, Điều 69 Luật THADS.

2. Cục THADS TP H ban hành Quyết định chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với 11 Quyền sử dụng đất của ông B, bà V chưa phù hợp với quy định pháp luật, bởi:

Trong vụ việc này, 11 tài sản của ông B, bà V là tài sản bảo đảm tại Ngân hàng M bảo lãnh cho ông N vay tiền từ ngày 05/5/2011 (trước ngày các Quyết định của Tòa án có hiệu lực). Việc xử lý tài sản bảo đảm khi bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán được thực hiện theo quy định tại Bộ luật dân sự. Trong vụ việc này, do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 22/9/2011, ông N (bên vay), người bảo lãnh là ông B, bà V có đơn đề nghị giao tài sản cho Ngân hàng để cầm trả nợ. Đồng thời, Ngân hàng và các bên có biên bản thỏa thuận số 264/2017/BTNMT ngày 08/5/2017 nên bà T đã mua được 11 tài sản trên theo thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận bảo đảm, bên có tài sản bảo đảm, bên vay tiền theo quy định tại Điều 299, Điều 303 Bộ Luật Dân sự để trả nợ. Theo đó: *“Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau đây: a) Bán đấu giá tài sản; b) Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản; c) Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; d) Phương thức khác”*.

Việc Cục THADS TP H cho rằng tài sản được chuyển nhượng sau khi 02 Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật để áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 69 Luật THADS để ban hành Quyết định 68/QĐ-CTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 11 tài sản của ông B, bà V là chưa phù hợp, bởi vì tài sản này thuộc tài sản bảo đảm thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng. Việc thế chấp có trước khi 02 Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nên phải áp dụng quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm để xử lý. Mặt khác, tại thời điểm thi hành án, 11 tài sản này không đứng tên người phải thi hành án nghĩa là không còn là tài sản thuộc quyền sở hữu của người

phải thi hành án, nên cơ quan THADS chưa đủ cơ sở để ra Quyết định ngăn chặn đối với 11 tài sản theo quy định tại Điều 69 Luật THADS. Trong trường hợp này, Cục THADS TP H cần ra Quyết định chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với 11 Quyền sử dụng đất của ông B, bà V theo quy định.

**Tình huống 05: Kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trước khi Bản án có hiệu lực**

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2016/QĐDS-ST ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T có nội dung: Bà V phải trả cho bà S số tiền 390.000.000đ và khoản tiền lãi đối với số tiền chưa trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án kết quả cho thấy, bà V có tài sản là quyền sử dụng đất XXX. Tuy nhiên, ngày 23/3/2012 (trước khi có Quyết định của Bản án là 4 năm) bà V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 208, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD có công chứng chứng thực. Tuy nhiên, ông B chưa làm thủ tục sang tên (chưa nộp hồ sơ đăng ký biến động, đăng ký vào sổ địa chính).

Ngày 05/12/2017, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với bà V. Ngày 15/4/2019, Chấp hành viên có thông báo số 313a/TB-CCTHADS thông báo cho đương sự, ông B về việc khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản. Tuy nhiên, đương sự và ông B không có yêu cầu gì. Ngày 7/6/2019, Chấp hành viên tiến hành cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản trên của bà V. Tài sản đã bán đấu giá thành (với giá là 276.000.000 đồng).

### **Hỏi:**

Chấp hành viên ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với bà V có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 71, Điều 75 Luật THADS.
2. Chấp hành viên ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với bà V phù hợp với quy định pháp luật, bởi:

Liên quan đến việc xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổng cục THADS đã phối hợp với Tổng cục Quản lý đất đai và ban hành Công văn hướng dẫn chung số 1103/TCTHADS-NV1 ngày 30/3/2017, cụ thể:

- Thời điểm trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (trước ngày 01/7/2014): Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và điểm c tiết 2.13 Mục 2 Phần III Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính thì thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất được xác định tại thời điểm có hiệu lực của các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất) được thực hiện trước ngày 01/7/2014 là thời điểm thực hiện đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được xác định theo thời điểm (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

- Thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (từ ngày 01/7/2014 đến nay)

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì thời điểm thực hiện đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được xác định kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính, cụ thể là: “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”.

Trong vụ việc này, kết quả xác minh của Chấp hành viên cho thấy người phải thi hành án có tài sản cụ thể: Quyền sử dụng đất XXX đứng tên bà V. Năm 2012 bà V đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B (trước khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật) có công chứng chứng thực. Tuy nhiên, ông B chưa nộp hồ sơ đăng ký biến động, đăng ký vào Sổ địa chính nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông B chưa có hiệu lực pháp luật, tài sản vẫn mang tên của người phải thi hành án khi quyết định của Tòa án có hiệu lực. Mặc dù, chưa có cơ sở để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông B có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Tuy nhiên, đến thời điểm tổ chức thi hành án thì tài sản vẫn đứng tên người phải thi hành án. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 71, 75 Luật THADS thì cơ quan THADS có quyền kê biên tài sản của bà V để đảm bảo việc thi hành án và hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền để được xem xét theo quy định của pháp luật. Trường hợp các bên đương sự, ông B không khởi kiện thì Chấp hành viên vận dụng quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS để khởi kiện ra Tòa. Căn cứ quyết định của Tòa án, cơ quan THADS sẽ tiếp tục tổ chức thi hành án theo đúng quy định của pháp luật.

**Tình huống 06: Kê biên, xử lý tài sản thi hành án trong trường hợp tài sản được người phải thi hành án cho thuê sau thời điểm đã có bản án.**

Cục THADS tỉnh V đang tổ chức thi hành các bản án như sau:

- Bản án số 01/2011/KDTM-ST ngày 29/11/2011 của TAND huyện H, tỉnh V thì Công ty V phải trả cho Công ty M (do ông P là giám đốc đại diện) số tiền 10.000.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

- Bản án số 01/2013/KDTM-ST ngày 09/1/2013 của TAND tỉnh V buộc Công ty M phải trả cho ông P số tiền 11.000.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành CHV xác minh được biết, Công ty M có tài sản là các thửa đất số 629,641,642 tờ bản đồ số 02, thửa số 922, 910 tờ bản đồ số 01, diện tích 904.485,7 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất SKC (đất sản xuất kinh doanh) cùng tài sản thuộc trại nuôi cá, tọa lạc tại xã D, huyện H, tỉnh V.

Ngày 03/6/2014, Công ty M ký hợp đồng cho Công ty K thuê tài sản nêu trên, thời hạn thuê từ tháng 6/2014 đến hết tháng 09/2056, được phòng Công chứng số 1 tỉnh V chứng thực ngày 03/6/2014.

**Hỏi:**

Chấp hành viên thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của Công ty M như thế nào trong trường hợp này?

**Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 75, Điều 113 Luật THADS.
2. Chấp hành viên thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của Công ty M như sau:
  - (i) Về việc xử lý tài sản Công ty M đang cho Công ty K thuê:

Trong trường hợp này, hợp đồng cho thuê giữa Công ty M và Công ty K được xác lập sau thời điểm có bản án nhưng không sử dụng số tiền thu được để thi hành án, Hợp đồng thuê tuy đã được công chứng tại Phòng công chức số 1 tỉnh G nhưng chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, cần xem xét việc cho thuê tài sản nêu trên có phù hợp và có yếu tố tẩu tán tài sản không? Vì vậy, Cục THADS tỉnh V cần có ngay văn bản đề nghị cơ quan đăng ký đất đai không làm thủ tục đăng ký đối với hợp đồng trên. Đồng thời, có văn bản đề nghị Phòng công chứng số 1 tỉnh V hủy công chứng hợp đồng thuê tài sản và tiếp tục xử lý tài sản theo quy định; trường hợp Phòng công chứng số 1 tỉnh V không hủy công chứng hợp đồng thuê tài sản thì Chấp hành viên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa Công ty M và Công ty K vô hiệu. Hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà người được thi hành án không khởi kiện thì

Chấp hành yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch để tiếp tục tổ chức thi hành án.

(ii) Về việc xử lý tài sản trên đất đang cho thuê (nhà ở công nhân, nhà làm việc, cây trồng trên đất ...):

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP thì Chấp hành viên được quyền kê biên, xử lý các loại tài sản nêu trên để thi hành án. Tuy nhiên, trước khi kê biên, Chấp hành viên cần xác minh làm rõ những loại tài sản trên đất (nhà ở công nhân, nhà làm việc, cây trồng trên đất ...) để có biện pháp xử lý cho phù hợp. Trường hợp tài sản nêu trên là của Công ty M thì Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý. Trường hợp các tài sản trên đất không phải của Công ty M thì Chấp hành viên cần căn cứ Điều 113 Luật THADS thông báo cho người có tài sản di dời tài sản để trả lại đất cho Công ty M và thực hiện việc kê biên tài sản. Trường hợp tài sản tháo dỡ, di dời được thì Chấp hành viên tổ chức tháo dỡ; trường hợp tài sản không thể di dời thì Chấp hành viên xử lý các tài sản trên cùng với quyền sử dụng đất của người phải thi hành án và người có tài sản sau này sẽ được nhận khoản tiền bán tài sản nhưng phải chịu các chi phí về kê biên, định giá tài sản.

#### **Tình huống 07: Kê biên tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm**

Bản án số 02/2021/KDTM-PT ngày 28/01/2021 của TAND tỉnh Đ có nội dung: Buộc Công ty C phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tổng số nợ hơn 66 tỷ đồng và lãi phát sinh kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp Công ty C không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm khoản vay để trả nợ cho Ngân hàng, gồm:

- Toàn bộ tài sản đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với thửa đất số XXX; tại địa chỉ YYY thuộc Dự án Z.

- Quyền thực hiện dự án và quyền phát sinh từ hợp đồng, lợi ích mà Công ty C được hưởng tại Dự án Z.

Quá trình xác minh cho thấy, liên quan đến Dự án Z, Công ty C đã được UBND tỉnh Đ cho thuê đất diện tích sử dụng 3.385m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích xây dựng Trung tâm văn hóa, thương mại và dịch vụ tổng hợp, với hình thức cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm và thời hạn sử dụng đất là 50 năm (thời hạn thuê đến ngày 20/11/2057). Công ty C đã xây dựng công trình trên đất (tòa nhà trung tâm thương mại 04 tầng đã được xây dựng được phần thô).

**Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Khi kê biên tài sản đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với thửa đất số XXX của Công ty C, Chấp hành viên có kê biên Quyền sử dụng đất số XXX hay không? Tại sao?

**Câu hỏi 2.** Kết quả xác minh cho thấy, trước khi có bản án của Tòa án, căn cứ vào tình hình vi phạm của Công ty C khi thực hiện dự án, ngày 28/12/2017, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 10501/UBND-TH về việc chấm dứt hoạt động của Dự án Z. Trên cơ sở Công văn của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-SKHĐT ngày 17/01/2018 về việc chấm dứt hoạt động Dự án Z. Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai, quyền sử dụng đất thuê của Công ty C thuộc diện Nhà nước thu hồi (tuy nhiên UBND tỉnh Đ chưa ban hành Quyết định thu hồi quyền sử dụng đất).

Tại quyết định của Bản án có nội dung: kiến nghị UBND tỉnh Đ và các cơ quan các cấp có thẩm quyền tạo điều kiện cho Công ty C được khôi phục và tiếp tục thực hiện hoạt động Dự án Z.

Do vướng mắc trong quá trình thực hiện, cơ quan THADS đã có văn bản kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét lại bản án theo thủ tục tố tụng. Đến nay, người có thẩm quyền kháng nghị bản án đã có văn bản trả lời không có căn cứ kháng nghị Bản án, đồng thời văn bản trả lời có nội dung: “Do UBND tỉnh Đ không cho phép Công ty C tiếp tục thực hiện dự án Z theo kiến nghị của Bản án phúc thẩm thì tài sản đang và sẽ hình thành gắn liền với thửa đất số XXX và quyền thực hiện dự án Z không có để kê biên”

Cơ quan THADS kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của Công ty C trong trường hợp này như thế nào?

### **Giải đáp:**

#### **Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 175 Luật đất đai 2013; Điều 94, Điều 110 của Luật THADS.

2. Khi kê biên tài sản đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với thửa đất số XXX của Công ty C, Chấp hành viên không kê biên Quyền sử dụng đất số XXX, bởi:

Tại Điều 94 Luật THADS quy định: “*Khi kê biên tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất phải kê biên cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quyền sử dụng đất không được kê biên theo quy định của pháp luật...*”. Đồng thời, tại Khoản 1 Điều 110 của Luật cũng quy định: “*Chấp hành viên chỉ kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 175 Luật đất đai 2013 về các vấn đề liên quan đến việc thuê đất và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người thuê không có quy định người được nhà nước cho thuê đất được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê.

Như vậy, trường hợp quyền sử dụng đất của Công ty C là đất thuê trả tiền hàng năm thì không thuộc đối tượng được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 94 và khoản 1 Điều

110 của Luật THADS năm 2014; khoản 1 Điều 175 của Luật Đất đai 2013 và khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

### **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 71, Điều 94 Luật THADS.

2. Việc xử lý tài sản bảo đảm của Công ty C trong trường hợp Dự án Z đã bị chấm dứt hoạt động, quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm thuộc diện thu hồi theo pháp luật đất đai được thực hiện như sau:

Về nguyên tắc, cơ quan THADS, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phải tổ chức thi hành đúng nội dung các Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và pháp luật liên quan. Trong vụ việc này, Bản án đã tuyên kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản tài sản đã, đang và sẽ hình thành trên đất thuê của nhà nước và quyền thực hiện dự án, quyền phát sinh từ Dự án Đák Lắc Center để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại Văn bản trả lời của Tòa án nhân dân tối cao đã nêu rõ: “Do UBND tỉnh Đ không cho phép Công ty C tiếp tục thực hiện dự án Z theo kiến nghị của Bản án phúc thẩm thì tài sản đang và sẽ hình thành gắn liền với thửa đất số XXX và quyền thực hiện dự án Z không có để kê biên”

Do đó, để tổ chức thi hành nội dung bản án, cơ quan THADS cần có văn bản đề nghị UBND tỉnh Đ trả lời về việc thực hiện kiến nghị của Bản án đối với nội dung tạo điều kiện cho Công ty C được khôi phục và tiếp tục thực hiện hoạt động Dự án Z và xác định việc thu hồi quyền sử dụng đất thuê của Công ty C. Trên cơ sở đó tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc, cụ thể:

- Trong trường hợp UBND tỉnh thực hiện kiến nghị của Bản án cho phép Công ty C được khôi phục và thực hiện dự án, tiếp tục được thuê đất... Khi đó, cơ quan THADS tổ chức kê biên, phát mãi tài sản đã có trên đất, người mua được tài sản mới được thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 189 Luật Đất đai, bảo đảm quyền lợi cho các Ngân hàng theo nội dung Bản án.

- Trong trường hợp UBND tỉnh không cho phép Công ty C được khôi phục và thực hiện dự án thì Chấp hành viên thực hiện xác minh rõ tình trạng pháp lý của những tài sản bảo đảm, theo đó:

+ Đối với toàn bộ tài sản đang, sẽ hình thành trong tương lai và quyền thực hiện, quyền phát sinh từ dự án Z là không có để tổ chức thi hành vì dự án đã bị chấm dứt hoạt động và văn bản trả lời của người có thẩm quyền.

+ Đối với tài sản đã hình thành trên đất thuê (tòa nhà trung tâm thương mại 04 tầng đã được xây dựng được phần thô) là tài sản bảo đảm được tuyên trong Bản án, cơ quan THADS

cần rà soát, đối chiếu các tài sản nêu trên có đủ điều kiện để bán đấu giá hay không? (*Lưu ý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 về điều kiện bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm*). Trên cơ sở đó, căn cứ quy định tại Điều 94 Luật THADS, cơ quan THADS tổ chức kê biên, xử lý theo quy định (kê biên, thông báo bán đấu giá, trong đó thể hiện đầy đủ thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản).

### **Tình huống 08: Kê biên tài sản của thành viên góp vốn vào doanh nghiệp**

Bản án số 450/2014/DS-PT ngày 27/11/2014 của TAND tỉnh Y có hiệu lực pháp luật và được Chi cục THADS thành phố M thụ lý thi hành án theo Quyết định số 1001/QĐ-CCTHA ngày 30/12/2014 với nội dung: “Buộc Công ty TNHH S có nghĩa vụ trả cho ông R số tiền 7.339.153.000 đồng, 12 lượng vàng SJC và phần lãi chậm thi hành án.” Ngoài ra, Chi cục THADS thành phố M còn thụ lý thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 12/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 với nội dung: “Buộc ông D giám đốc Công ty TNHH S phải trả cho Ngân hàng X số tiền 11.103.722.222 đồng và phần lãi chậm thi hành án theo hợp đồng tín dụng... Tài sản thế chấp được xử lý để đảm bảo việc thi hành án.”

Quá trình tổ chức thi hành án, qua xác minh CHV xác định Công ty TNHH S được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số XXX ngày 11/9/2006, có Trụ sở tại số 12 đường T, thành phố M, tỉnh T; gồm 03 thành viên, có vốn điều lệ 5.100.000.000 đồng, trong đó, ông D chủ tịch Hội đồng thành viên, kiêm Giám đốc vốn góp 4.000.000.000 đồng; ông T, thành viên vốn góp 600.000.000 đồng, bà Y, thành viên vốn góp 500.000.000 đồng nhưng không xác định các thành viên đã góp vốn vào công ty hay chưa, hiện tại, Công ty không còn hoạt động, tài sản không còn, chỉ còn lại tài sản cá nhân của thành viên (kể cả trụ sở cũng là tài sản cá nhân).

Ông D, Chủ tịch Hội đồng thành viên, kiêm Giám đốc công ty và vợ là bà L có 03 Quyền sử dụng đất số 01, 02, 03 đều tại huyện M, tỉnh T. Quá trình tổ chức thi hành án cho Ngân hàng, Chi cục THADS thành phố M đã xử lý Quyền sử dụng đất số 03 là tài sản thế chấp cho Ngân hàng theo nội dung bản án tuyên. Sau khi xử lý, số tiền còn thừa là 1.869.881.540 đồng trả lại ông D, bà L. Quá trình xác minh, hiện tại, Công ty TNHH S không còn hoạt động, không có tài sản, 02 thành viên của Công ty là ông T, bà Y không có tài sản. Chỉ có ông D có khoản tiền thừa từ việc bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng.

#### **Hỏi:**

Trường hợp này, cơ quan THADS có xử lý tài sản của ông D để thực hiện nghĩa vụ của Công ty TNHH S theo Bản án 450/2014/DS-PT không?

#### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 47 Luật Doanh nghiệp năm 2015; Luật THADS



2. Chấp hành viên xác minh, xử lý tài sản của ông D trong trường hợp này như sau:

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 47 Luật Doanh nghiệp năm 2015 quy định: “thành viên của Công ty TNHH chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật này.” và Khoản 4 Điều 48 quy định “trường hợp có thành viên chưa góp hoặc chưa góp đầy đủ số vốn đã cam kết, công ty phải đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ, tỷ lệ phần vốn góp của các thành viên bằng số vốn đã góp trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày cuối cùng phải góp vốn đủ phần vốn góp. Các thành viên chưa góp vốn hoặc chưa góp đủ số vốn đã cam kết phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần vốn góp đã cam kết đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty phát sinh trong thời gian trước ngày công ty đăng ký thay đổi vốn điều lệ và phần vốn góp của thành viên.”

Theo nội dung vụ việc, chưa có căn cứ để xác định số vốn góp của các thành viên đã góp vào Công ty TNHH S hay chưa. Do đó, CHV cần xác minh, làm rõ việc góp vốn của các thành viên và ông D để xác định trách nhiệm của các thành viên Công ty TNHH S đối với khoản nợ theo nội dung bản án tuyên. Đồng thời xác minh làm rõ Công ty TNHH S đã bị thu hồi giấy phép kinh doanh, đã bị phá sản, giải thể hay chưa làm cơ sở cho việc tổ chức thi hành án. Trường hợp việc góp vốn đã hoàn thành thì CHV chỉ được xử lý tài sản của Công ty TNHH S và không được xử lý tài sản của ông D để thi hành Bản án 450/2014/DS-PT. Để có cơ sở giải quyết vụ việc này, Chi cục THADS thành phố M cần phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh T và các cơ quan có liên quan xác minh việc ông D đã thực hiện góp đủ số vốn đã cam kết theo đúng vốn điều lệ vào Công ty TNHH S hay chưa? Bao gồm nhưng loại tài sản nào? Các tài sản của ông D hiện có thuộc phần vốn góp hay không?. Nếu không xác định được giá trị của các tài sản nêu trên có thuộc phần vốn góp vào Công ty TNHH S thì đó là tài sản riêng của vợ chồng ông D, CHV không được kê biên, xử lý tài sản này theo quy định tại điểm b, Khoản 1 Điều 47 Luật Doanh nghiệp và Luật THADS.

**Tình huống 09: Trình tự, thủ tục thực hiện mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản**

Tại khoản 1 Điều 13 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP) quy định: “*Trường hợp đương sự, người đang quản lý, sử dụng, bảo quản tài sản không thực hiện theo yêu cầu của Chấp hành viên thì tùy từng trường hợp cụ thể mà Chấp hành viên tổ chức cưỡng chế mở khóa, mở gói; buộc ra khỏi nhà, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất hoặc các biện pháp cần thiết khác để kiểm tra hiện trạng, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản hoặc giao tài sản cho cá nhân, tổ chức khác bảo quản theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, Luật THADS (Điều 71) chưa có quy định về biện pháp cưỡng chế mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản (khi chưa ban hành Quyết định cưỡng chế).

## Hỏi:

**Câu hỏi 1.** Theo Anh/Chị, có xác định việc mở khóa, mở gói để đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản là một biện pháp cưỡng chế quy định tại Điều 71 Luật THADS hay không?

**Câu hỏi 2.** Trong trường hợp không xác định mở khóa, mở gói để đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản là một biện pháp cưỡng chế thì khi thực hiện cần áp dụng trình tự, thủ tục gì?

## Giải đáp:

**Câu hỏi 1:** Việc mở khóa, mở gói để đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản thực chất là một công việc rất quan trọng được thực hiện nhằm mục đích phục vụ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, mà không phải là một biện pháp cưỡng chế riêng được quy định tại Điều 71 Luật THADS.

### Câu hỏi 2.

1. Căn cứ pháp lý: Điều 93, 95 Luật THADS; Điều 13 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP).

2. Việc mở khóa, mở gói trong trường hợp này được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

- Căn cứ để thực hiện: Bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP) vào phần căn cứ của Quyết định cưỡng chế, Kế hoạch cưỡng chế (trong trường hợp cần huy động lực lượng) để thực hiện.

- Thời điểm thực hiện: Biện pháp mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản được áp dụng sau khi cơ quan THADS ra Quyết định cưỡng chế và được thực hiện tại thời điểm kê biên vì tại buổi kê biên có thành phần Hội đồng cưỡng chế (trong trường hợp cần huy động lực lượng) và người làm chứng để mở khóa, phá khóa, mở gói.

Liên quan đến nội dung trên, Luật THADS cũng đã có quy định chung tại Điều 93 về kê biên đồ vật bị khóa, đóng gói và quy định cụ thể đối với trường hợp kê biên nhà ở bị khóa tại Điều 95. Theo đó, xác định thời điểm thực hiện mở khóa, mở gói là khi kê biên. Do đó, biện pháp mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản có thể áp dụng tương tự giống như quy định tại Điều 93, 95 Luật THADS.

### **Tình huống 10:** Cưỡng chế thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ

Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2018/QĐST-DS ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh B và yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H đã ban hành Quyết định thi hành án số 289/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2018 và Quyết định thi hành án số 1079/QĐ-CCTHADS ngày

17/7/2018 buộc ông N, bà P phải thi hành án trả cho bà T số tiền 23.740.000.000 đồng; phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 65.870.000 đồng.

Kết quả xác minh điều kiện thi hành án của ông N và bà P thể hiện ông N và bà P là chủ sở hữu Công ty TNHH GB, với 02 thành viên là ông N và bà P, do ông N làm Giám đốc. Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 07/8/2018, ông N trình bày Công ty TNHH GB có khoản tiền 1.500.000.000 đồng khối lượng xây dựng công trình tại Công an tỉnh B nhưng chưa thanh toán, quyết toán. Ông N cam kết khi có khoản tiền thì sẽ thi hành án cho bà T. Để đảm bảo thi hành án cho bà T, ngày 27/8/2018, Chi cục THADS thành phố B ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS thu khoản tiền 1.500.000.000 đồng của Công ty TNHH GB do Công an tỉnh B giữ để thi hành 02 Quyết định thi hành án nêu trên.

Trong thời gian chưa thu được khoản tiền này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thụ lý và ra 02 Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu: (1) Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2018 thi hành khoản buộc ông N và bà P có nghĩa vụ thi hành trả cho bà G số tiền 4.599.208.914 đồng và lãi trong giai đoạn thi hành án; (2) Quyết định thi hành án số 91/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2018 thi hành khoản buộc Công ty TNHH GB phải trả cho Công ty CP X số tiền 280.731.464 đồng. Ngoài ra, ông N, bà P, Công ty TNHH GB phải thi hành các khoản án phí hơn 34.000.000 đồng.

### **Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Chi cục THADS thành phố B ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS thu khoản tiền 1.500.000.000 đồng của Công ty TNHH GB do Công an tỉnh B giữ để thi hành Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2018/QĐST-DS ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh B có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao?

**Câu hỏi 2.** Đến ngày 20/8/2019, Công an tỉnh B đã chuyển số tiền là 1.026.178.336 đồng vào tài khoản của Công ty TNHH GB tại Ngân hàng (sau khi quyết toán, đối chiếu công nợ và nộp các khoản thuế). Cùng ngày, ông N đã nộp số tiền 1.026.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B tạm thu để thi hành án.

Ngày 21/8/2019, Chi cục THADS thành phố B chuyển thu chính thức và chi toàn bộ số tiền thu được cho nghĩa vụ thi hành án của ông N, bà P đối với khoản án phí dân sự sơ thẩm là 65.870.000 đồng và thi hành án cho bà T số tiền 960.130.000 đồng.

Chấp hành viên thực hiện thanh toán tiền thi hành án như trên có phù hợp với quy định pháp luật hay không?

### **Giải đáp:**

#### **Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 37 Luật THADS; Điều 23 Nghị định 62/2015/NĐ-CP

2. Chấp hành viên ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS thu tiền của Công ty TNHH GM là không phù hợp với quy định pháp luật, bởi:

Trong vụ việc này, người phải thi hành án là cá nhân ông N, bà P nhưng Chấp hành viên ban hành quyết định thu tiền của Công ty TNHH GB (*thuộc sở hữu của ông N, bà P*) đang do người thứ ba giữ là sai đối tượng. Chấp hành viên chỉ được ban hành quyết định thu tiền của Công ty TNHH GB đang do Công an tỉnh giữ trong trường hợp người phải thi hành án là Công ty TNHH GB. Do đó, trong trường hợp này, Chấp hành viên cần ra quyết định thu hồi quyết định số 11/QĐ-CCTHADS.

### **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 37, Điều 47 Luật THADS.

2. Việc thanh toán tiền thi hành án của Chấp hành viên chưa phù hợp quy định, bởi:

Do Chấp hành viên ban hành Quyết định 11/QĐ-CCTHADS thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba không đúng đối tượng. Theo quy định pháp luật, cần thu hồi Quyết định 11/QĐ-CCTHADS. Cơ quan THADS đã căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 47 Luật THADS để chi trả số tiền 960.130.000 đồng cho bà T (người được thi hành án có đơn trước thời điểm có quyết định cưỡng chế) là không có cơ sở.

Theo nội dung vụ việc, ngày 20/8/2019, Công an tỉnh B đã chuyển số tiền là 1.026.178.336 đồng vào tài khoản của Công ty TNHH GB tại Ngân hàng. Cùng ngày, ông N đã nộp số tiền 1.026.000.000 đồng cho Chi cục THADS thành phố B tạm thu để thi hành án. Tại thời điểm này, bên cạnh quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của bà T, cơ quan THADS đã thụ lý thêm 02 quyết định thi hành án (01 quyết định thi hành án đối với ông N, bà P; 01 quyết định thi hành án đối với Công ty TNHH GB) và các quyết định thi hành khoản án phí khác. Do đó, để tiếp tục tổ chức THADS đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi của những người được thi hành án theo các bản án, quyết định của Tòa án, Chấp hành viên cần rà soát quá trình tổ chức, hồ sơ thi hành án vụ việc mà bên phải thi hành án là ông N, bà P. Trên cơ sở đó, xác định nguồn gốc số tiền ông N đã nộp tại cơ quan THADS, căn cứ quy định pháp luật để thực hiện thanh toán tiền thi hành án.

### **Tình huống 11: Về việc thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ.**

Cục THADS thành phố H đang tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 57/2016/QĐST-KDTM ngày 20/9/2016 của TAND thành phố H có nội dung: Công ty V phải trả cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc 9.111.617.079 đồng, nợ lãi 9.601.531.117 đồng. Tổng cộng là 18.713.148.196 đồng. Trường hợp Công ty V vi phạm cam kết thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất 20 năm và tài sản gắn liền trên đất tại huyện A, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V777481 do UBND tỉnh B cấp theo Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 30/6/2009.

+ Toàn bộ trang thiết bị phục vụ cho nuôi tôm công nghiệp được xác định theo Hợp đồng BT và BOT giữa chủ đầu tư, UBND huyện A, tỉnh B và nhà thầu, theo Hợp đồng cầm cố số 02 ngày 30/6/2009.

Tuy nhiên, qua xác minh cho thấy quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp nêu trên đã bị UBND tỉnh B thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hoàn trả giá trị còn lại của tài sản và chi phí đầu tư hợp pháp trên đất bị thu hồi với số tiền là 8.246.393.809 đồng nhưng Công ty V chưa đồng ý nhận, số tiền này hiện đang được gửi tại tài khoản mở tại Ngân hàng M chi nhánh tỉnh B (theo Công văn số 769/KKT-KHTC ngày 27/9/2018, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B đã xác nhận về việc đang giữ số tiền 8.246.393.809 đồng và tiền lãi phát sinh của Công ty V. Số tiền này có được là trên cơ sở Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 18/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đền bù giá trị tài sản và khoản đầu tư hợp pháp trên diện tích đất đã thế chấp cho ngân hàng. Công ty V có văn bản số 15/CV-VAC không đồng ý với Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả đánh giá tài sản còn lại của công ty và đã được Sở Tài chính trả lời.)

### **Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Trường hợp này khoản tiền được nhận lại trên đã được xác định là số tiền của Công ty V hay chưa?

**Câu hỏi 2.** Cục THADS thành phố H có quyền thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ trong trường hợp này hay không?

### **Giải đáp:**

#### **Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015
2. Khoản tiền được nhận lại trên được xác định là của Công ty V, bởi:

Theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, “*Thời hiệu khiếu nại là 90 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính*”. Theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015 thì thời hiệu khởi kiện là “*01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc*”. Như vậy, trường hợp trong thời hạn pháp luật quy định, Công ty V không có khiếu nại hoặc khởi kiện đối với Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 18/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì phải chấp hành Quyết định có hiệu lực thi hành.

Như vậy, trên cơ sở các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Công văn số 769/KKT-KHTC ngày 27/9/2018; Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 18/5/2017), số tiền

8.246.393.809 đồng và tiền lãi phát sinh nêu trên đã thuộc quyền sở hữu của Công ty V mà không phụ thuộc vào ý chí của công ty có muốn nhận hay không nhận số tiền trên. Mặt khác, hiện nay Công ty V không đồng ý nhận số tiền trên vì cho rằng Hội đồng định giá xác định tài sản của công ty chưa đủ, vì vậy, nếu được tiếp tục xem xét thì số tiền công ty được nhận có thể sẽ tăng lên mà không ảnh hưởng đến số tiền công ty đã được nhận trước đó. Do đó, có đủ cơ sở để cơ quan THADS thực hiện việc yêu cầu Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B giao nộp số tiền trên cho Chấp hành viên để thi hành án.

### **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 81 Luật THADS; Điều 23 Nghị định 62/2015/NĐ-CP

2. Chấp hành viên có quyền thu tiền của Công ty V đang do Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B tạm giữ để thi hành án, bởi:

Căn cứ Điều 81 Luật THADS quy định: *“Trường hợp phát hiện người thứ ba đang giữ tiền của người phải thi hành án thì CHV ra quyết định thu khoản tiền đó để thi hành án. Người thứ ba đang giữ tiền của người phải thi hành án có nghĩa vụ giao nộp tiền cho CHV để thi hành án. CHV lập biên bản thu tiền, cấp biên lai cho người thứ ba đang giữ tiền và thông báo cho người phải thi hành án. Trường hợp người thứ ba đang giữ tiền không ký vào biên bản thì phải có chữ ký của người làm chứng”.*

Điều 23 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS quy định:

*“Tổ chức, cá nhân đang giữ tiền, tài sản của người phải thi hành án không thực hiện yêu cầu của CHV về việc giao nộp số tiền, tài sản đó thì bị áp dụng các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế để thi hành án.*

*Trường hợp người thứ ba đang giữ tiền, tài sản của người phải thi hành án không thực hiện yêu cầu của CHV mà giao tiền, tài sản đó cho người phải thi hành án hoặc người khác dẫn đến việc không thể thi hành được cho người được thi hành án thì người thứ ba phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.”*

Như vậy, trường hợp Cơ quan THADS tổ chức thi hành vụ việc và xác minh biết người thứ ba đang giữ tiền của người phải thi hành án thì Chấp hành viên làm việc, gửi công văn yêu cầu Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B chuyển tiền của người phải thi hành án để Cơ quan THADS thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Trường hợp, Ban Quản lý khu kinh tế B không thực hiện yêu cầu của Cơ quan THADS thì Chấp hành viên có quyền và nghĩa vụ ra quyết định về việc thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ.

Như vậy, Quyết định thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ của cơ quan THADS (kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án, Quyết định

thi hành án) là cơ sở để Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B chuyển số tiền trên cho Cơ quan THADS để tổ chức thi hành vụ việc theo quy định của pháp luật.

**Tình huống 12: Thẩm quyền, trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền khai thác khoáng sản**

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2018/QĐST-KDTM ngày 27/9/2018 của TAND huyện Q, tỉnh N thì Công ty A phải trả cho Ngân hàng B số tiền: 44.602.219.680 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Trong trường hợp Công ty A không trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là quyền khai thác Mỏ đá hoa trắng, địa chỉ: huyện Q, tỉnh N. Trong khi đó, theo Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty A và Ngân hàng B thì tài sản bảo đảm là toàn bộ Mỏ đá hoa trắng (bao gồm quyền khai thác và sản lượng khai thác).

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục THADS huyện Q đã có văn bản đề nghị Tổng cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam cho ý kiến về việc xử lý tài sản là “quyền khai thác mỏ đá hoa trắng”. Ngày 28/02/2020, Tổng cục Địa chất và khoáng sản Việt Nam có văn bản trả lời có nội dung quy định của Luật Khoáng sản và các văn bản hướng dẫn không quy định tổ chức, cá nhân được phép khai thác khoáng sản có quyền thế chấp quyền khai thác khoáng sản, đồng thời cũng chưa có quy định về trình tự, thủ tục đấu giá quyền khai thác khoáng sản trong trường hợp thực hiện bản án của Tòa đã tuyên để đảm bảo thi hành án.

**Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Quyền khai thác khoáng sản có được thế chấp hay không?

**Câu hỏi 2.** Việc Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13 nêu trên tuyên nội dung xử lý tài sản bảo đảm là quyền khai thác mỏ đá hoa trắng có phù hợp với Hợp đồng thế chấp giữa Công ty A với Ngân hàng B (tài sản bảo đảm là toàn bộ mỏ đá hoa trắng) hay không? Cơ quan THADS có cần yêu cầu TAND huyện Q giải thích hay không?

**Câu hỏi 3.** Trong trường hợp cơ quan THADS kê biên tài sản là “quyền khai thác mỏ đá hoa trắng” để đảm bảo thi hành án thì việc bán đấu giá tài sản thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước về khoáng sản hay cơ quan THADS?

**Câu hỏi 4.** Trong trường hợp thẩm quyền bán đấu giá thuộc thẩm quyền của cơ quan THADS, trình tự, thủ tục thực hiện như thế nào?

**Giải đáp:**

**Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 47, Điều 55, Điều 78, Điều 79, khoản 3 Điều 82 Luật Khoáng sản năm 2010; Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011

2. Quyền khai thác khoáng sản được thế chấp đảm bảo nghĩa vụ, bởi:

Theo quy định của Bộ luật dân sự thì “*quyền tài sản là quyền giá trị được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với các đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác*” (Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015), Luật Khoáng sản năm 2010 đã quy định về quyền khai thác khoáng sản có thể được chuyển nhượng, được đấu giá (*điểm g khoản 1 Điều 47, Điều 55, Điều 78, Điều 79, khoản 3 Điều 82*), Nghị định số 158/2016/NĐ-CP ngày 29/11/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Khoáng sản đã có quy định về điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản, Nghị định số 22/2012/NĐ-CP ngày 26/3/2012 của Chính phủ quy định về đấu giá quyền khai thác khoáng sản đã có quy định về trình tự, thủ tục đấu giá quyền khai thác khoáng sản. Như vậy, theo quy định hiện hành thì “quyền khai thác khoáng sản” là “quyền tài sản”. Theo Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số điều về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo kê biên tài sản thi hành án theo phương thức trực tiếp, bưu điện, fax, thư điện tử tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp (*khoản 8 Điều 3*) thì “quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên” thuộc trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, việc thế chấp quyền khai thác Mỏ đá hoa trắng của Công ty A cho Ngân hàng B là phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên.

## **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 212 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

2. Trong trường hợp các bên đương sự không có tranh chấp, khiếu nại thì cơ quan THADS không cần thiết phải yêu cầu Tòa án giải thích, làm rõ thêm đối với nội dung này, bởi:

Tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Thẩm phán chỉ ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án*”. Theo đó, thì toàn bộ nội dung trong quyết định công nhận sự thỏa thuận tại Tòa án do 2 bên đương sự thỏa thuận và Thẩm phán ra quyết định để công nhận sự thỏa thuận đó có hiệu lực pháp luật buộc 2 bên đương sự phải thực hiện. Do đó, mặc dù, tài sản thế chấp của Công ty A và Ngân hàng B là toàn bộ mỏ đá hoa trắng (bao gồm cả quyền khai thác mỏ đá) nhưng 02 bên đã thỏa thuận chỉ xử lý quyền khai thác mỏ đá là phù hợp. Đồng thời, quyết định CNSTT số 13/2018/QĐST-KDTM đã khẳng định trong trường hợp Công ty A không trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là quyền khai thác mỏ đá hoa trắng.



Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 13/3/2014 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản Hà Nội. Đến nay, Quyết định CNSTT này đang có hiệu lực, trong trường hợp các bên đương sự không có tranh chấp, khiếu nại thì cơ quan THADS không cần thiết phải yêu cầu Tòa án giải thích, làm rõ thêm đối với nội dung này.

**Câu hỏi 3.** *Về thẩm quyền xử lý tài sản kê biên là quyền khai thác mỏ đá*

1. Căn cứ pháp lý: Điều 76, 77, 79 Luật Khoáng sản năm 2010; Luật THADS
2. Việc kê biên, bán đấu giá quyền khai thác Mỏ đá hoa trắng thuộc thẩm quyền của cơ quan THADS, bởi:

Luật Khoáng sản quy định trình tự, thủ tục đấu giá Quyền khai thác khoáng sản (ở khu vực chưa thăm dò và ở khu vực đã có kết quả thăm dò) được áp dụng trong trường hợp Nhà nước thực hiện thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản để nộp ngân sách thông qua hình thức đấu giá (Điều 76, 77, 79 Luật Khoáng sản năm 2010; Điều 24 Nghị định số 22/2012/NĐ-CP). Sau khi được cấp, quyền khai thác khoáng sản trở thành “quyền tài sản”, là một dạng “tài sản” của tổ chức, cá nhân, được đưa ra thế chấp để thực hiện các giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật dân sự. Khi quyền khai thác khoáng sản được các bên đưa vào giao dịch dân sự, phát sinh tranh chấp và được Tòa án giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì trình tự, thủ tục xử lý quyền khai thác khoáng sản phải tuân theo quy định pháp luật THADS, Luật Đấu giá tài sản. Do đó, việc kê biên, xử lý tài sản là quyền khai thác Mỏ đá hoa trắng thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Cơ quan THADS. Cơ quan THADS kê biên, xử lý quyền khai thác Mỏ đá hoa trắng theo đúng Quyết định của Tòa án đã tuyên và quy định của pháp luật THADS, đấu giá tài sản (điểm 1 khoản 1 Điều 4 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

**Câu hỏi 4.**

1. Căn cứ pháp lý: Luật Khoáng sản năm 2010, Luật Đấu giá tài sản, Luật THADS.
2. Trình tự, thủ tục bán đấu giá quyền khai thác mỏ đá được thực hiện như sau:

Quyền khai thác mỏ đá là tài sản đặc thù, thuộc diện phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 66 Luật Khoáng sản năm 2010, Điều 37 Nghị định số 158/2016/NĐ-CP của Chính phủ thì mới được cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Do đó, cơ quan THADS cần rà soát làm rõ thực trạng tài sản; trình tự, thủ tục tổ chức thi hành án; lưu ý tính chính xác, căn cứ để định giá; thông báo công khai, minh bạch, đầy đủ về điều kiện để tổ chức, cá nhân được tham gia đấu giá theo đúng pháp luật chuyên ngành; phối hợp chặt chẽ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về khoáng sản để thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Nhà nước, đương sự, người trúng đấu giá và những người có liên quan.

### **Tình huống 13: Thỏa thuận thi hành án**

Chi cục THADS huyện K, tỉnh T thụ lý tổ chức thi hành 05 Bản án, quyết định của TAND huyện K, tỉnh T, theo đó ông H phải thi hành với tổng số tiền 1.824.179.000 đồng và nộp 164.678.000 đồng tiền án phí dân sự. Trong đó, có Bản án buộc ông H trả cho ông D số tiền 1.137.555.000 đồng và lãi. Do ông H có đơn tự nguyện đề nghị đưa Quyền sử dụng đất XXX đứng tên ông H để cơ quan THADS kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, ngày 22/01/2019, Chi cục THADS thành phố N, tỉnh T có Công văn đề nghị Chi cục THADS huyện K phối hợp để tổ chức thi hành Bản án số 208/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh T, theo đó, ông D (người được ông H trả tiền) phải trả cho bà M số tiền 3.824.680.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án, chi phí giám định 2.040.000 đồng và 45.824.680 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời gian đang thông báo bán đấu giá tài sản của ông H, ngày 05/4/2019, người được thi hành án (tại 05 Bản án, quyết định của Chi cục THADS huyện K đang tổ chức thi hành, trong đó có ông D) liên hệ và báo cho Chi cục THADS huyện K đã nhận tiền gốc, lãi và xin nộp phí. Ngày 08/4/2019, ông H đến Chi cục THADS huyện K thông báo trả xong người được thi hành án và đề nghị giải tỏa kê biên tài sản. Cùng ngày, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện K làm việc với những người được thi hành án trình bày ông H đã trả đủ tiền. Tuy nhiên, mặc dù đã được ông H trả số tiền 1.896.445.433 đồng nhưng ông D không dùng số tiền đó để trả cho bà M theo Bản án số 208/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

#### **Hỏi:**

Thỏa thuận của ông H và những người được thi hành án (tại 05 Bản án, quyết định của Chi cục THADS huyện K đang tổ chức thi hành, trong đó có ông D) về việc đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo nội dung bản án trong khi ông D là người phải thi hành án theo một bản án khác do Chi cục THADS huyện K tổ chức thi hành có phù hợp với quy định pháp luật hay không?

#### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 105 Luật THADS; Điều 23 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.
2. Thỏa thuận nêu trên không trái quy định pháp luật, bởi:

Trong vụ việc này, khi nhận được công văn của Chi cục THADS thành phố N, tỉnh T đề nghị Chi cục THADS huyện K phối hợp để tổ chức thi hành Bản án số 208/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh T, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, Chấp hành viên phải thực hiện thông báo cho ông H biết về việc ông D có nghĩa vụ phải thi hành án đối với bà M. Tuy nhiên, trường hợp này, Chấp hành viên đã

không thực hiện việc thông báo về nghĩa vụ của ông D cho ông H biết. Do đó, việc ông H thỏa thuận trả tiền cho ông D để thi hành Bản án số 222/2016/DS- PT ngày 19/9/2016 và Bản án số 213/2016/DSPT ngày 12/9/2016 là không trái quy định. Trong trường hợp này, ông D đã biết rõ nghĩa vụ phải thi hành án cho bà M nhưng sau khi thỏa thuận và được nhận khoản tiền từ ông H lại không dùng khoản tiền đó để thi hành án cho bà M thì trách nhiệm thuộc về ông D. Nếu ông D cố tình trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, không trả số tiền đã nhận từ ông H cho bà M thì căn cứ Điều 165 Luật THADS, tùy mức độ xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

Do thỏa thuận trên không trái quy định mà ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ THADS tại Chi cục THADS huyện K thì cơ quan THADS giải tỏa tài sản kê biên của ông H theo điểm b khoản 1 Điều 105 Luật THADS. Cơ quan THADS tiếp tục thi hành án đối với nghĩa vụ ông D phải trả 3.824.680.000 đồng và lãi cho bà M theo quy định pháp luật.

#### **Tình huống 14: Thỏa thuận thi hành án**

Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đ đang tổ chức thi hành 06 Quyết định thi hành án theo yêu cầu, trong đó:

(1) Ông S, bà H có nghĩa vụ phải thi hành 05 quyết định thi hành án cho các cá nhân với tổng số tiền hơn 42 tỷ đồng và lãi suất chậm thi hành án. Hồ sơ do Chấp hành viên A tổ chức thi hành.

(2) Công ty HS phải trả cho Ngân hàng V số tiền hơn 7,4 tỷ đồng và lãi; xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất XXX của ông S, bà H. Hồ sơ do Chấp hành viên B tổ chức thi hành.

Ngoài ra ông S, bà H còn phải thi hành các khoản án phí.

Chấp hành viên A xác minh điều kiện thi hành án cho thấy ông S, bà H có duy nhất Quyền sử dụng đất XXX nêu trên, đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty HS, tài sản có giá trị nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng nên Chấp hành viên xác định ông S, bà H chưa có điều kiện thi hành án.

Ngày 15/4/2022, Chấp hành viên B ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, ngày 28/7/2022 tổ chức kê biên Quyền sử dụng đất XXX nêu trên của ông S, bà H để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty HS với Ngân hàng V.

Ngày 04/8/2022, tại trụ sở Chi cục THADS huyện V, Chấp hành viên A tổ chức cho những người được thi hành án của 05 quyết định thi hành án thứ (1) và người phải thi hành án là ông S thỏa thuận việc thi hành án với nội dung: Ông T (là một trong những người được thi hành án) nhận QSDĐ XXX và nộp số tiền 7 tỷ đồng tại cơ quan THADS. Ngày 05/8/2022, Chấp hành viên làm việc với Ngân hàng V thì ngân hàng có ý kiến sau khi thu hết nghĩa vụ

trả nợ của Công ty HS, Ngân hàng sẽ giải chấp tài sản thế chấp và đồng ý theo biên bản thỏa thuận có chứng kiến Chấp hành viên ngày 04/8/2022 nêu trên.

Ngày 08/8/2022, ông T đã nộp số tiền hơn 6,1 tỷ đồng cho Ngân hàng V và nộp hơn 858 triệu đồng tại Chi cục THADS huyện C. Ngày 08/8/2022. Ngân hàng V thông báo số 666/CN-KHDN về việc Công ty HS đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và ra thông báo giải chấp tài sản.

### **Hỏi:**

1. Thỏa thuận nêu trên của ông S, bà H với những người được thi hành án theo 05 quyết định thi hành án thứ (1) có phù hợp hay không?
2. Trong trường hợp thỏa thuận không phù hợp, cơ quan THADS xử lý vụ việc như thế nào?

### **Giải đáp:**

#### **Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 6 Luật THADS; Điều 5 Nghị định 62/2015/NĐ-CP.
2. Biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2022 (có sự chứng kiến của Chấp hành viên) của ông S, bà H với những người được thi hành án theo 05 quyết định thi hành án thứ (1) trái quy định pháp luật, bởi:
  - Thành phần tham gia thỏa thuận không có sự tham gia của bà H là người phải thi hành án và của Ngân hàng V là người được thi hành án được ưu tiên thanh toán tiền từ việc xử lý tài sản;
  - Không có sự tham gia của Công ty HS là người phải thi hành án trong bản án với Ngân hàng V;
  - Nội dung mà các đương sự thỏa thuận là QSDĐ nhưng đây là tài sản đã bị cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS và đã kê biên trên thực địa để thi hành theo Bản án về nghĩa vụ của Công ty HS đối với Ngân hàng V là không đúng Bản án và các quy định có liên quan về trình tự xử lý tài sản để thi hành án.
  - Chấp hành viên chứng kiến thỏa thuận là Chấp hành viên A- người tổ chức thi hành bản án của 05 người được thi hành án khác. Trên thực tế về thẩm quyền, Chấp hành viên A không có thẩm quyền cho các đương sự thỏa thuận về tài sản bảo đảm trong việc thi hành án của Ngân hàng V (vụ việc này do Chấp hành viên B tổ chức thi hành và Chấp hành viên B đã ban hành quyết định kê biên tài sản).

Do đó, biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2022 là không đúng quy định pháp luật về tư cách đương sự tham gia và nội dung thỏa thuận nên không có giá trị pháp lý. Thỏa thuận này là thỏa thuận vô hiệu.

#### **Câu hỏi 2.**

Việc giải quyết hậu quả của thỏa thuận không đúng quy định pháp luật:

Trên thực tế ông T đã thực hiện theo biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2022, theo đó, ông T đã trả số tiền hơn 6,1 tỷ đồng cho Ngân hàng V thay Công ty HS (ông S, bà H), ngân hàng đã thông báo Công ty HS đã hoàn thành nghĩa vụ và ra thông báo giải chấp tài sản. Tuy nhiên, như đã nhận định tại mục (1), Biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2022 là không đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp này, Chấp hành viên cần tổ chức làm việc với Ngân hàng V và các đương sự có liên quan về việc đề nghị Ngân hàng V phối hợp hoàn trả lại số tiền nêu trên:

+ Trong trường hợp Ngân hàng V hoàn trả số tiền nêu trên thì cơ quan THADS tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc theo quy định.

+ Trong trường hợp Ngân hàng V không hoàn trả, cơ quan THADS không có căn cứ để ra quyết định thu hồi khoản tiền này. Cơ quan THADS cũng không có căn cứ để tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc (Ngân hàng V đã thu được tiền và giải chấp tài sản). Quyền, lợi ích hợp pháp của ông T được giải quyết theo thủ tục tố tụng (khởi kiện dân sự).

### **Tình huống 15: Đối trừ nghĩa vụ thi hành án**

Theo Quyết định thi hành án số 312/QĐ-CCTHA ngày 12/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ thì ông A, bà B phải thi hành án trả cho ông C số tiền 1.560.000.000 đồng. Hiện nay, ông A, bà B chưa có tài sản để đảm bảo thi hành án, ngoài ra ông A, bà B đang phải thi hành 22 Bản án, Quyết định khác với tổng số tiền phải thi hành hơn 5.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X thì ông A bà B là người được thi hành án theo quyết định thi hành án số 63/QĐ-THADS ngày 28/11/2012, người phải thi hành án là ông T, bà N số tiền 900.000.000 đồng. Hiện nay, Cơ quan thi hành án dân sự đang kê biên tài sản của người phải thi hành án để đảm bảo thi hành án cho ông A và bà B.

Ngày 09/6/2016, theo quyết định thi hành án số 312/QĐ-CCTHA ông C gửi văn bản đến Chi cục thành phố Đ yêu cầu chuyển giao quyền được thi hành án 1.560.000.000 đồng sang ông T và bà N (với mục đích để trừ vào số nợ 900.000.000 đồng mà ông T và bà N phải trả cho ông A, bà B).

Ông T, bà N đã có văn bản yêu cầu đối trừ khoản nợ hiện đang do hai Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ và Chi cục thi hành án dân sự huyện X thụ lý giải quyết. Như vậy, ông T, bà N không phải trả cho ông A, bà B 900.000.000 nữa mà lại còn được thi hành án khoản còn lại từ ông A, bà B là 660.000.000 đồng.

**Hỏi:**

Việc ông C chuyển quyền được thi hành án của mình cho ông T và N có phù hợp với pháp luật không? Việc chuyển quyền được thi hành án cho ông T và bà N có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (là những người được thi hành án mà ông A, bà B phải trả tiền tại 22 bản án khác) không?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 54 Luật THADS

2. Việc ông C chuyển quyền được thi hành án của mình cho ông T và bà N là không phù hợp với quy định của pháp luật và việc chuyển quyền được thi hành án cho ông T và bà N đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người được thi hành án khác, bởi:

Tại khoản 4 Điều 54 Luật THADS thì ông C được chuyển giao quyền cho ông T, bà N. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật THADS về việc thanh toán tiền thi hành án được thực hiện theo tỷ lệ mà họ được nhận như vậy ông C được hưởng một phần tài sản mà ông A, bà B được thi hành án từ khoản tiền thu được từ tiền xử lý tài sản của ông T, bà N và khoản đối trừ nghĩa vụ thi hành án được tính theo tỷ lệ khoản tiền được thi hành án mà ông C được thanh toán. Do đó, cơ quan thi hành án dân sự khi nhận đơn đề nghị chuyển giao quyền của đương sự thì căn cứ trên cơ sở đề nghị của những người được thi hành án tại các Bản án, quyết định đã được xác định để tính tỷ lệ và đối trừ nghĩa vụ của ông T, bà N theo tỷ lệ số tiền mà ông C sẽ được nhận (giả sử ông C được chia tỷ lệ là 200.000.000 đồng thì chỉ được đối trừ khoản này).

**Tình huống 16: Chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án khi người phải thi hành án chết; thỏa thuận kê biên tài sản là quyền sử dụng đất**

Bản án số Bản án số: 10/2014/KDTM-ST ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh G. Nội dung buộc ông H và bà T liên đới trả cho Ngân hàng K số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng là 15.616.790.370 đồng. Nếu ông H và bà T không trả được nợ thì phải chịu các biện pháp cưỡng chế theo quy định kể cả phát mãi các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất XXX đứng tên ông H; Quyền sử dụng đất YYY đứng tên bà DL (mẹ ông H).

Do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, ngày **07/6/2018** Chấp hành viên đã tiến hành kê biên Quyền sử dụng đất XXX (diện tích 1.927,7m<sup>2</sup>) của ông H để đảm bảo thi hành án. Khi kê biên, trên cơ sở thỏa thuận của ông H và ông Đ (chủ sở hữu đất liền kề), Chấp hành viên đã trích một phần đất có diện tích 3m x 84,5m = 254m<sup>2</sup> để làm lối đi chung vào thửa đất kê biên.

Sau khi kê biên CHV đã hợp đồng với tổ chức thẩm định giá, đưa tài sản ra bán đấu giá 02 lần nhưng không có người mua. Đến ngày 22/3/2019, Ngân hàng K đề nghị tạm hoãn

việc bán đấu giá (lần 3) và tiếp tục kê biên thêm Quyền sử dụng đất YYY (đứng tên bà DL-mẹ ông H) để đảm bảo THA cho Ngân hàng vì hiện tại tài sản đã kê biên, bán đấu giá không đủ để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông H (dư nợ hơn 30 tỷ đồng). Ngày **19/11/2020**, Chấp hành viên tiếp tục kê biên tài sản của bà DL.

### Hỏi:

**Câu hỏi 1.** Việc Chấp hành viên căn cứ thỏa thuận của ông H và ông Đ để trích một phần đất có diện tích 254m<sup>2</sup> làm lối đi chung vào thửa đất kê biên có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao?

**Câu hỏi 2.** Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 23/8/2019, ông H chết, ông H có 02 người con, lớn 11 tuổi; nhỏ 09 tuổi hiện đang ở với bà T. Ông H và bà T đã ly hôn với nhau vào năm 2012. Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp này như thế nào?

**Câu hỏi 3.** Trên cơ sở đề nghị của Ngân hàng K, kết quả xác minh cho thấy bà DL, sinh năm 1942 đã chết ngày 27/7/2017; chồng là ông C (đã chết), không để lại di chúc. Bà DL có 03 người con gồm:

- Bà L, sinh năm 1972, ngày 26/9/2002 Công an thành phố V đã xóa tên trong sổ hộ khẩu, lý do: Du học nước Mỹ.

- Ông H, sinh năm 1979 (đã chết ngày **23/8/2019**)

- Ông M, sinh năm 1980, hiện thường trú tại thành phố V, tỉnh G.

Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ trong trường hợp này như thế nào?

**Câu hỏi 4.** Trong trường hợp xử lý tài sản là QSDĐ YYY của bà DL, việc thông báo cho bà L được thực hiện như thế nào?

### Giải đáp:

#### Câu hỏi 1.

1. Căn cứ pháp lý: Điều 6 Luật THADS; Điều 5 Nghị định 62/2015/NĐ-CP.

2. Chấp hành viên căn cứ thỏa thuận của ông H và ông Đ để trích một phần đất có diện tích 254m<sup>2</sup> làm lối đi chung vào thửa đất kê biên là chưa phù hợp quy định pháp luật, bởi:

Tài sản là Quyền sử dụng đất XXX (đứng tên ông H) là tài sản thế chấp đảm bảo nghĩa vụ của ông H với Ngân hàng K và được Tòa án tuyên phát mãi để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc thỏa thuận trích một phần diện tích làm lối đi chung vào thửa đất kê biên kê biên chỉ do ông H (người phải thi hành án) và ông D (chủ sở hữu diện tích đất liền kề) mà không có sự thỏa thuận, đồng ý của Ngân hàng K là không đúng nội dung Bả án, quy định pháp luật, ảnh hưởng quyền, lợi ích của Ngân hàng K. Trường hợp này, cơ quan THADS cần kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ thi hành án để thực hiện kê biên lại cho đúng với diện tích đất đã thế chấp tại Ngân hàng.

## **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 611, Điều 614, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 54 Luật THADS.

2. Cơ quan THADS cần thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án của ông H cho những người thừa kế khi ông H chết:

Theo quy định của BLDS năm 2015, “thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết” (khoản 1 Điều 611 BLDS năm 2015), “kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” (Điều 614 BLDS năm 2015), “những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” (khoản 1 Điều 615 BLDS năm 2015).

Tuy nhiên, pháp luật hiện hành ghi nhận một số trường hợp đặc biệt quyền sở hữu, quyền thừa kế tài sản bị hạn chế. Cụ thể theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp quyền sử dụng đất đã bị kê biên để thi hành án thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người sử dụng đất nhưng người sử dụng đất bị hạn chế một số quyền, trong đó có quyền thừa kế; nếu người sử dụng đất chết thì quyền sử dụng đất đó chưa được coi là di sản thừa kế.

Mặc dù điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định trường hợp quyền sử dụng đất đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không thực hiện quyền thừa kế. Quy định này nhằm hạn chế việc thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất của người chết để đảm bảo thi hành án, nhưng không hạn chế việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án của người chết cho những người thừa kế. Do đó, đối với vụ việc này cơ quan THADS cần thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án của ông H cho những người thừa kế theo khoản 2, 3 Điều 54 Luật THADS sửa đổi, bổ sung 2014.

## **Câu hỏi 3.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 611, Điều 422, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 54 Luật THADS.

2. Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ khi bà DL chết:

Trong vụ việc này, bà DL là người có tài sản thế chấp cho Ngân hàng K để đảm bảo khoản vay của ông H. Do đó, bà DL được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 27/7/2017, bà DL chết. Thời điểm này, cơ quan THADS chưa tiến hành kê biên tài sản của bà DL để đảm bảo thi hành án. Pháp luật về THADS (Điều 54 Luật THADS, Điều 15 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP) chỉ quy định về chuyển giao quyền, nghĩa vụ của đương sự (người phải thi hành án, người được thi hành án) mà không quy định về chuyển giao quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, việc bà DL chết không làm



chấm dứt hợp đồng thế chấp vì hợp đồng chỉ chấm dứt trong trường hợp cá nhân giao kết hợp đồng chết mà hợp đồng phải do chính cá nhân đó thực hiện (Điều 422 BLDS năm 2015).

Bên cạnh đó, theo quy định của BLDS năm 2015, “thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết” (khoản 1 Điều 611 BLDS năm 2015), “kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” (Điều 614 BLDS năm 2015), “những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” (khoản 1 Điều 615 BLDS năm 2015). BLDS không có quy định cấm việc chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai thì khi bà DL chết, tài sản chưa kê biên để đảm bảo thi hành án thì không bị hạn chế quyền thừa kế đối với tài sản là quyền sử dụng đất đang thế chấp của bà DL. Do đó, Chấp hành viên cần phải thông báo cho những người thừa kế tài sản của bà DL biết về việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp của bà DL để những người thừa kế của bà DL biết, thực hiện quyền lợi và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

**Câu hỏi 4.** Về việc thông báo cho bà L:

Theo kết quả xác minh, bà L (con gái bà DL) đã được Công an thành phố V xóa tên trong sổ hộ khẩu ngày 26/9/2002 do đã đi Du học nước Mỹ. Để thực hiện được các thủ tục thông báo cho bà L về việc cơ quan THADS xử lý QSDĐ YYY của bà DL, Chấp hành viên phải thực hiện xác minh theo quy định, cụ thể:

(1) Trường hợp tiến hành xác minh tại cơ quan có thẩm quyền mà không xác định được hiện nay bà L đang ở đâu thì cơ quan THADS áp dụng quy định chung thực hiện thủ tục thông báo về thi hành án cho bà L. Cụ thể, áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 40, Điều 42, Điều 43 Luật THADS, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, Điều 2 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 để thông báo các văn bản về thi hành án có liên quan đến vụ việc;

(2) Trường hợp tiến hành xác minh biết được bà L có địa chỉ cụ thể ở Mỹ thì tiến hành thủ tục ủy thác tư pháp theo quy định tại Điều 12 Luật tương trợ tư pháp, Điều 50 Nghị định 33/2020/NĐ-CP;

(3) Trường hợp tiến hành xác minh chỉ nắm được bà L ở Mỹ nhưng không biết được địa chỉ cụ thể thì tiến hành đồng thời thông báo theo thủ tục ủy thác tư pháp để nhận được văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền về việc không thực hiện được ủy thác tư pháp và tiến hành thủ tục thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 40, Điều 42, Điều 43 Luật THADS, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, Điều 2 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-

BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 đề thông báo các văn bản về thi hành án có liên quan đến vụ việc.

**Tình huống 17: Hoãn thi hành án trong trường hợp có tranh chấp tài sản bảo đảm**

Bản án số 19/2017/KDTM-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M tuyên: *Buộc Công ty K có nghĩa vụ trả cho NH tổng cộng số tiền 16.422.216.418 đồng bao gồm nợ gốc: 7.350.000.000 đồng, lãi trong hạn: 304.453.918 đồng và lãi quá hạn: 8.767.762.500 đồng (tính đến ngày 24/6/2016), trả ngay sau khi án có H lực pháp luật. Công ty K còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh cho NH ngày 25/6/2016 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 9026/HĐTC-TSTL/TCB ngày 29/3/2011 giữa NH và ông H công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố M có H lực. Sau khi Công ty K trả xong nợ thì NH có trách nhiệm thanh lý hợp đồng thế chấp tài sản số 9026/HĐTC-TSTL/TCB ngày 29/3/2011 lập tại Phòng Công chứng số 4, xóa đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật và phải trả lại cho ông H bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 700233 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 14/7/2006, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất ngày 28/6/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10015 ngày 19/6/2007; Giấy phép đăng ký khởi công xây dựng số 46/ĐKKCXD-2008 ngày 23/12/2008; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 21/6/2007. Trường hợp Công ty K không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì NH được quyền yêu cầu cơ quan THADS có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 47, phường 2, quận N của ông H để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật (sau khi đã cần trừ giá trị tài sản của T đóng góp vào nếu có).*

- *Quá trình tổ chức thi hành án:* Chi cục THADS quận N ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 81/QĐ - CCTHADS ngày 14/4/2017. Quá trình thi hành án, kết quả xác minh thể hiện Công ty K đã bỏ địa chỉ kinh doanh và không thi hành nghĩa vụ như bản án đã tuyên. Chi cục THADS quận N nhiều lần triệu tập, thông báo và làm việc với ông H thì ông H đề nghị gia hạn thời gian thi hành đến tháng 02/2018. Ngày 06/12/2017, Chi cục THADS quận N nhận được Kháng nghị giám đốc thẩm số 185/QĐKNGĐT- VC3- KDTM ngày 28/11/2017 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố M kháng nghị toàn bộ Bản án số 19/2017/KDTM-PT ngày 04/01/2017 theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị hủy toàn bộ để xét xử lại; tạm đình chỉ Bản án số 19/2017/KDTM-PT. Theo đó, ngày 08/12/2017, Chi cục THADS quận N ra Thông báo số 01/TB-THADS về việc tạm đình chỉ thi hành án. Ngày 04/7/2018, Chi cục THADS quận N nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 19/2018/KDTM - GĐT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố M tuyên

giữ nguyên Bản án 19/2017/KDTM - PT ngày 04/01/2017. Do đó, ngày 11/7/2018, Chi cục THADS quận N ra Quyết định tiếp tục thi hành án số 22/QĐ- CCTHADS và thông báo cho các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án. Ngày 30/8/2018, Chi cục THADS quận N nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 685/2018/TB-TLVA về việc bà T (vợ ông H) tranh chấp chia tài sản chung là căn nhà trên thửa đất thế chấp của Bản án số 19/2017/KDTM-PT nên ngày 04/9/2018, Chi cục THADS quận N ra Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ - CCTHADS. Ngày 19/10/2020, Chi cục THADS nhận được Quyết định đình chỉ vụ án dân sự số 308/QĐST- DS ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân quận N (do ngày 11/6/2020 bà Thúy đã nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện). Ngày 26/10/2020, Chi cục ra Quyết định số 07/QĐ - CCTHADS để tiếp tục thi hành bản án 19/2017/KDTM-PT trên, thông báo yêu cầu các đương sự thỏa thuận giải quyết thi hành án, đồng thời thực hiện xác minh lại pháp lý tài sản, điều kiện thi hành án. Ngày 08/12/2020, Chi cục THADS nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 489/TB-TLVA ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân quận N về việc bà T tiếp tục tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà như lần trước. Ngày 23/12/2020, Chi cục THADS quận N đã tổ chức cuộc họp hội đồng Chấp hành viên. Trên cơ sở ý kiến của các thành viên hội đồng, ngày 28/12/2020, Chi cục THADS quận N đã căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật THADS ra Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ - CCTHADS.

### **Hỏi:**

Việc cơ quan THADS căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật THADS để ra Quyết định hoãn là đúng hay sai? Vì sao?

### **Giải đáp:**

**1. Căn cứ pháp lý: Điểm d Khoản 1 Điều 48 Luật THADS**

**2. Việc cơ quan THADS căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật THADS để ra Quyết định hoãn là chưa phù hợp, vì:**

Bản án số 19/2017/KDTM-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố M có hiệu lực pháp luật đã tuyên rõ cơ quan THADS có quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 47, Thành phố M của ông H để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật (sau khi cản trở giá trị tài sản của bà T là vợ ông H đóng góp vào nếu có).

- Theo điểm d khoản 1 Điều 48 Luật THADS, thủ trưởng cơ quan THADS ra quyết định hoãn trong trường hợp *“Tài sản để thi hành án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này; tài sản được kê biên theo Điều 90 của Luật này nhưng sau khi giảm giá theo quy định mà giá trị bằng hoặc thấp hơn chi phí và nghĩa vụ được bảo đảm”*. Do đó, cơ quan THADS sẽ ban hành quyết định hoãn đối với vụ việc cơ quan THADS đang tổ chức thi hành thì nhận được thông báo thụ lý của Tòa án để giải quyết

tranh chấp đối với tài sản theo quy định tại Điều 74, 75 Luật THADS có liên quan trực tiếp đến quyền sở hữu tài sản (*quyền chiếm hữu, sử dụng hoặc định đoạt theo quy định của BLDS*).

Tại trang số 12 của Bản án số 19/2017/KDTM-PT có nội dung: “Sau khi kết hôn vợ chồng ông H về ở tại căn nhà trên đã được xây dựng xong về cơ bản nhưng sau đó, ông H, bà T có thuê người về sửa chữa tầng trên cùng của căn nhà. Xét thấy, do trong vụ án này bà T không có yêu cầu giải quyết về việc có bỏ tiền sửa chữa nhà nên cấp sơ thẩm không có thu thập chứng cứ để xem xét và giải quyết là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, trong trường hợp việc sửa chữa là có thật và bà T có yêu cầu giải quyết đối với giá trị tài sản mà bà đã đóng góp trong căn nhà nêu trên là tài sản riêng của ông H thì bà phải có nghĩa vụ chứng minh giá trị tài sản bà đóng vào là bao nhiêu tại thời điểm thi hành án nếu có phát mãi tài sản thế chấp nêu trên. Nếu có thật việc đóng góp thì giá trị tài sản đóng góp sẽ được hoàn lại cho bà sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền còn lại được thanh toán cho ngân hàng trong trường hợp đến hạn trả nợ mà Công ty K không trả được nợ cho Ngân hàng”. Đồng thời, khẳng định căn nhà bà T đang khởi kiện tranh chấp là hình thành trước thời điểm ông Hiệu kết hôn và chưa có xác nhận gộp tài sản riêng vào khối tài sản chung. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố M cũng có Quyết định giám đốc thẩm số 19/2018/KDTM GĐT ngày 15/5/2018 tuyên giữ nguyên Bản án số 19/2017/KDTM-PT.

Căn cứ Điều 20 Luật THADS thì Chấp hành viên có nghĩa vụ phải tổ chức thi hành đúng nội dung Bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, đối với vụ việc cụ thể này, cơ quan THADS căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 48 Luật THADS để ra Quyết định hoãn thi hành án là chưa phù hợp.

**Tình huống 18:** Tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án khi thi hành Quyết định giám đốc thẩm tuyên hủy một phần bản án phúc thẩm

Căn cứ Bản án số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng, Cục Thi hành án dân sự tỉnh K ra Quyết định số 243/QĐ-CTHADS ngày 24/4/2019 về việc thi hành án khoản: “*Buộc Công ty A phải trả cho Ngân hàng B số tiền là 75.192.369.461 VND; 1.912.390,58 USD (tương đương 117.113.883.293 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 23/9/2016 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc. Trường hợp Công ty A không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh K xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh:*

- (1) số 01 ngày 15/12/2008; số 02 ngày 15/12/2008; số 229.07/TC/ĐS ngày 27/9/2007; số 02.HIEP/CTĐ/TC ngày 30/12/2009 (sau đây gọi chung là các hợp đồng thế chấp năm 2007, 2008, 2009)

(2) số 01/HĐTC/HIEP ngày 01/6/2006; số 01/HĐBL/THACH ngày 01/6/2006; số 01/HĐTC/TRUONG ngày 01/6/2006 để thu hồi nợ (sau đây gọi chung là 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006)

Trong quá trình tổ chức thi hành án, ngày 30/10/2020, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định số 24/2020/KN-KDTM kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng. Trong đó nội dung Quyết định:

(i) Kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng về *phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006.

(ii) Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm nêu trên về *phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử lại phần xử lý tài sản bảo đảm của 03 hợp đồng nêu trên theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

(iii) Tạm đình chỉ thi hành Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng về *phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006 nêu trên cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

### **Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Khi nhận được Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm nêu trên, cơ quan THADS thực hiện trình tự, thủ tục gì tiếp theo?

**Câu hỏi 2.** Đến ngày 28/4/2021, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 02/2021/KDTM-GĐT tuyên:

- Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng về *phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006.

+ Giao cho TAND cấp cao tại Đà Nẵng xét xử lại phần xử lý tài sản bảo đảm của 03 Hợp đồng thế chấp trên theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, cơ quan THADS phải ra quyết định đình chỉ thi hành án đối với toàn bộ bản án số 11/2018/KDTM-PT hay chỉ đối với phần nội dung bản án kháng nghị và quyết định giám đốc thẩm đã tuyên hủy. Có tiếp tục tổ chức thi hành đối với phần bản án không bị kháng nghị hay không?

### **Giải đáp:**

#### **Câu hỏi 1.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 49 Luật THADS

2. Khi nhận được Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm nêu trên, cơ quan THADS thực hiện trình tự, thủ tục như sau:

Tại khoản 1 Điều 49 Luật THADS (sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: “1. Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự thông báo về việc tạm đình chỉ thi hành án khi nhận được quyết định tạm đình chỉ thi hành án của người có thẩm quyền kháng nghị bản án, quyết định theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định đã được thi hành một phần hoặc toàn bộ thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự phải thông báo ngay bằng văn bản cho người đã kháng nghị...”*.

Do đó, trong vụ việc này, Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định kháng nghị, trong đó có nội dung tạm đình chỉ thi hành Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng về phần xử lý tài sản bảo đảm theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006 nêu trên cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 49 Luật THADS, cơ quan THADS cần ban hành Thông báo tạm đình chỉ thi hành án đối với Bản án về phần xử lý tài sản bảo đảm theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006 cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Đồng thời, thông báo bằng văn bản cho Tòa án nhân dân tối cao về kết quả tổ chức thi hành Bản án.

### **Câu hỏi 2.**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 2, Điều 135, Điều 136 Luật THADS; Điều 342 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

2. Cơ quan THADS phải ra quyết định đình chỉ thi hành một phần về việc xử lý tài sản đảm bảo tại 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên, bởi:

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được thông qua ngày 25/11/2015 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2016 đã bổ sung thẩm quyền của Hội đồng xét xử giám đốc thẩm trong việc: (1) hủy một phần hoặc toàn bộ bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm hoặc xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm; (2) sửa một phần hoặc toàn bộ bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật"(Điều 343)<sup>3</sup>. Tuy nhiên, Luật THADS năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015 (trước thời điểm Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 được thông qua), do đó, đã không có quy định để giải quyết đối với các trường hợp này. Luật THADS chỉ mới quy định về thi hành quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên giữ nguyên bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (tại Điều 135); tuyên giữ nguyên bản án, quyết định đúng pháp luật của Tòa án cấp dưới đã bị hủy, bị sửa (tại Điều 135); tuyên hủy bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật (tại Điều 136).

Qua nghiên cứu quy định pháp luật có liên quan, nhận thấy:

---

<sup>3</sup> Điều 297 Bộ Luật tố tụng dân sự 2004

*Thứ nhất*, đây là vấn đề Luật THADS chưa có quy định, tuy nhiên, Tổng cục THADS đã thống nhất với Vụ 11, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn nội dung tương tự. Cụ thể: mục 11 Công văn số 1103/TCTHADS-NV1 ngày 30/03/2017 của Tổng cục hướng dẫn một số vấn đề về nghiệp vụ thi hành án dân sự cho các cơ quan THADS trên toàn quốc đã có hướng dẫn về việc thi hành quyết định giám đốc thẩm sửa một phần hoặc toàn bộ bản án, quyết định của Tòa án như sau: *Trước mắt, để đảm bảo bản án, quyết định của Tòa án phải được nghiêm chỉnh thi hành, cơ quan THADS cần căn cứ nội dung Quyết định giám đốc thẩm để tổ chức việc thi hành án. Trong trường hợp này, do việc thi hành án đang bị tạm đình chỉ nên cơ quan THADS cần áp dụng tương tự Điều 49 Luật THADS để ra quyết định tiếp tục thi hành án. Đồng thời, áp dụng tương tự Điều 37 Luật THADS để ra quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định thi hành án đã ban hành phù hợp với nội dung quyết định mới và kết quả giải quyết hậu quả của việc thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 347 Bộ luật TTDS năm 2015 “trường hợp bản án, quyết định của Tòa án đã thi hành được một phần hoặc toàn bộ thì Hội đồng xét xử giám đốc thẩm phải giải quyết hậu quả của việc thi hành án”.*

*Thứ hai*, Điều 106 Hiến pháp năm 2013 quy định: *Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơ quan, tổ chức, cá nhân hữu quan phải nghiêm chỉnh chấp hành.*

Khoản 1 Điều 2 Luật THADS quy định: *Những bản án, quyết định được thi hành theo Luật này bao gồm: "Bản án, quyết định quy định tại Điều 1 của Luật này đã có hiệu lực pháp luật: a) Bản án, quyết định hoặc phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm; b) Bản án, quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm; c) Quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm của Tòa án".*

Điều 342 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chỉ xem xét lại phần quyết định của bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật bị kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng nghị.*

Như vậy, về nguyên tắc, cơ quan THADS có trách nhiệm tổ chức thi hành bản án, quyết định hoặc phần bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, không bị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm.

*Thứ ba*, trong vụ việc trên, người có thẩm quyền chỉ kháng nghị và Quyết định giám đốc thẩm số 02/2021/KDTM-GĐT cũng chỉ tuyên hủy Bản án số 11/2018/KDTM-PT **về phần xử lý tài sản tại 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006.**

Do đó, cơ quan THADS cần thực hiện:

(1) Ra Quyết định đình chỉ thi hành án một phần về việc xử lý tài sản đảm bảo tại 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên;

(2) Căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số 02/2021/KDTM-GĐT; điểm c khoản 1 Điều 37 Luật THADS<sup>4</sup> đề ra quyết định thu hồi một phần quyết định thi hành án đối với phần xử lý tài sản bảo đảm tại 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2006.

(3) Tiếp tục tổ chức thi hành đối với phần nghĩa vụ của Công ty A đối với Ngân hàng B và xử lý tài sản theo các hợp đồng thế chấp năm 2007,2008,2009 để đảm bảo thi hành án.

(4) Chủ động phối hợp, thông tin cho TAND cấp cao tại Đà Nẵng kết quả thi hành án và kịp thời nắm bắt kết quả xét xử phúc thẩm lại đối với phần xử lý tài sản bảo đảm của 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên để tổ chức thi hành án theo quy định.

### **Tình huống 19: Trình tự, thủ tục về ủy thác xử lý tài sản**

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2021/QĐST-KDTM ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, theo đó Công ty cổ phần S, tỉnh D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 11/11/2021 là **226.754.889.066** đồng. Tài sản đảm bảo gồm: (1) Toàn bộ công trình xây dựng cơ bản, nhà cửa vật kiến trúc, hạ tầng gắn liền với đất thuê ... và các tài sản khác (bao gồm cả tài sản tăng thêm phát sinh sau khi ký thế chấp), (không bao gồm quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm vì không phải là tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật) thuộc sở hữu của Công ty cổ phần S trên thửa đất không số, tờ bản đồ số 1D+11+14, diện tích 185.318,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất ở huyện G, tỉnh D và đã được UBND tỉnh D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 332569, cấp ngày 26/05/2005, đứng tên Công ty L theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 07/2013/HĐTC-HL ngày 13 tháng 12 năm 2013; (2) Toàn bộ Dây truyền máy móc thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty cổ phần S, tại huyện G, tỉnh D, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 08/2013/HĐTC-HL ngày 13/12/2013; (3) Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở 03 tầng và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109030484, hồ sơ gốc số: 15951.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2002, diện tích đất 26,2 m<sup>2</sup>, thửa đất số 62a, tờ bản đồ số 7G-II-46, địa chỉ: quận Đ, TP.H, đứng tên ông L, theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 02/2013/HĐTC-HL ngày 31 tháng 12 năm 2013. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần S đối với BIDV. Nếu số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần S bằng tài sản và

<sup>4</sup> Thu hồi quyết định về thi hành án trong trường hợp "căn cứ ra quyết định về thi hành án không còn"



nguồn vốn hợp pháp của mình vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho BIDV, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho bên thế chấp.

### **Hỏi:**

Vậy, quá trình tổ chức thi hành án, cơ quan THADS tỉnh D có được xử lý toàn bộ tài sản được tuyên trong bản án, quyết định hay không? Việc ủy thác xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo trình tự, thủ tục như thế nào?

### **Giải đáp:**

#### **1. Căn cứ pháp lý**

Tại khoản 2 Điều 55, Điều 56, khoản 2, 3 Điều 57 Luật THADS (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2022).

#### **2. Trình tự, thủ tục ủy thác xử lý tài sản**

*2.1. Người thực hiện:* Chấp hành viên, Thủ trưởng cơ quan THADS ký quyết định (Thư ký, chuyên viên và công chức khác có trách nhiệm phối hợp).

#### *2.2. Các bước thực hiện*

*2.2.1. Bước 1:* Kiểm tra, xác định căn cứ ủy thác xử lý tài sản theo Khoản 2 Điều 55 Luật THADS sửa đổi, bổ sung năm 2022.

- Căn cứ để ủy thác xử lý tài sản phải đảm bảo đủ 03 điều kiện: (1) Tài sản đó phải được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án; (2) Bản án, quyết định tuyên một trong 3 trường hợp: Kê biên tài sản; phong tỏa tài sản; xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án; (3) Tài sản có ở nhiều địa phương khác nhau.

- Không có quy định bắt buộc việc ủy thác xử lý tài sản, việc ủy thác hay không, ủy thác vào thời điểm nào, ủy thác cho một hay toàn bộ các cơ quan THADS nơi có tài sản (trong trường hợp có nhiều tài sản ở nhiều nơi đáp ứng điều kiện)...do Chấp hành viên báo cáo Thủ trưởng cơ quan THADS quyết định. Về nguyên tắc, tài sản đã được “*bản án, quyết định tuyên kê biên, phong tỏa hoặc xử lý để đảm bảo thi hành án*”, nên việc xử lý các tài sản này là cần thiết và có căn cứ. Tuy nhiên, trước khi ủy thác xử lý tài sản, Chấp hành viên nên đề nghị Thủ trưởng cơ quan THADS ủy quyền cho các cơ quan THADS nơi có tài sản thực hiện xác minh điều kiện thi hành án, trên cơ sở đó có thể “ước tính” trước giá trị tài sản. Việc ủy quyền xác minh và “ước tính giá trị tài sản” không phải là quy định bắt buộc nhưng nên thực hiện để đảm bảo sự chặt chẽ và có căn cứ vững chắc để thực hiện việc ủy thác xử lý tài sản.

*2.2.2. Bước 2:* Dự thảo văn bản ủy quyền cho cơ quan THADS nơi có tài sản thực hiện việc xác minh đối với tài sản dự kiến sẽ ủy thác trình Thủ trưởng cơ quan ký, ban hành (nếu cần thiết).

2.2.3. *Bước 3:* Dự thảo Quyết định ủy thác xử lý tài sản trình Thủ trưởng cơ quan THADS ký, ban hành.

Dự thảo Quyết định theo mẫu số A56-THADS, Phụ lục III Thông tư số 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số thủ tục về quản lý hành chính và biểu mẫu nghiệp vụ trong hoạt động thi hành án dân sự đã quy định.

Lưu ý: Khác với ủy thác thi hành án, khi thực hiện ủy thác xử lý tài sản, cơ quan THADS không cần ra quyết định thu hồi quyết định thi hành án. Vì về nguyên tắc, việc thi hành án vẫn do cơ quan THADS thụ lý ban đầu giải quyết.

2.2.4. *Bước 4:* Gửi hồ sơ ủy thác cho cơ quan THADS nơi nhận ủy thác.

Hồ sơ ủy thác xử lý tài sản bao gồm: Quyết định ủy thác xử lý tài sản; bản sao bản án, quyết định; quyết định thi hành án và các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2.2.5. *Bước 5:* Thông báo Quyết định ủy thác xử lý tài sản cho đương sự, tổ chức cá nhân có liên quan và gửi cho VKSND cùng cấp.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định ủy thác xử lý tài sản, cơ quan THADS phải thông báo cho các đương sự biết việc ủy thác theo quy định tại Điều 39 Luật THADS để họ biết và liên hệ với cơ quan THADS nơi nhận ủy thác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định ủy thác xử lý tài sản, cơ quan THADS phải gửi quyết định ủy thác cho VKSND cùng cấp để thực hiện chức năng giám sát hoạt động tổ chức thi hành án theo quy định tại Điều 38 Luật THADS.

2.2.6. *Bước 6:* Liên hệ, phối hợp giữa cơ quan THADS ủy thác với cơ quan THADS nhận ủy thác trong quá trình xử lý tài sản ủy thác:

- *Đối với cơ quan THADS ủy thác (Cục THADS tỉnh D):*

+ Thông báo ngay bằng văn bản cho cơ quan THADS nhận ủy thác để tạm dừng việc xử lý các tài sản còn lại nếu xác định việc xử lý một hoặc một số tài sản đủ để thanh toán nghĩa vụ của người phải thi hành án và các chi phí liên quan (trên cơ sở kết quả thẩm định giá, bán đấu giá tài sản do các cơ quan THADS nhận ủy thác cung cấp).

+ Thông báo ngay bằng văn bản cho cơ quan THADS nhận ủy thác để tạm dừng việc xử lý các tài sản ủy thác trong trường hợp có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án.

+ Thông báo ngay bằng văn bản cho cơ quan THADS nhận ủy thác về việc chấm dứt việc xử lý tài sản trong trường hợp đã thu đủ số tiền thi hành án và các chi phí liên quan hoặc có quyết định đình chỉ thi hành án. Khi thanh toán tiền thi hành án, cơ quan THADS đã ủy thác phải thanh toán các chi phí thi hành án phát sinh trước thời điểm chấm dứt việc xử lý tài sản cho cơ quan THADS nhận ủy thác theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 73 của Luật này.

+ Tiếp nhận số tiền thi hành án thu được do cơ quan THADS nhận ủy thác gửi và thực hiện việc chi trả tiền thi hành án theo quy định tại Điều 47 Luật THADS.

- Đối với cơ quan THADS nhận ủy thác (Chi cục THADS quận Đ):

+ Thủ trưởng cơ quan THADS nhận ủy thác ra quyết định xử lý tài sản ủy thác, phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành và thông báo bằng văn bản cho cơ quan THADS đã ủy thác trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định ủy thác xử lý tài sản. Việc ra quyết định xử lý tài sản ủy thác thực hiện theo mẫu theo mẫu số A57-THADS, Phụ lục III Thông tư số 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023;

+ Chấp hành viên căn cứ quyết định thi hành án, kết quả tổ chức thi hành án của cơ quan THADS đã ủy thác và quyết định xử lý tài sản ủy thác để tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục xử lý tài sản theo quy định của Luật THADS.

+ Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá hoặc người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, cơ quan THADS nhận ủy thác xử lý tài sản chuyển số tiền thu được cho cơ quan THADS đã ủy thác, sau khi trừ chi phí thi hành án, đồng thời, thông báo ngay bằng văn bản cho cơ quan THADS đã ủy thác.

+ Thông báo ngay bằng văn bản kết quả thẩm định giá, thời điểm bán đấu giá, kết quả xử lý tài sản cho cơ quan THADS đã ủy thác, kèm theo bản sao các tài liệu có liên quan;

+ Thực hiện ngay việc ra quyết định tạm dừng hoặc chấm dứt xử lý tài sản theo yêu cầu của cơ quan THADS đã ủy thác.

+ Cơ quan THADS nhận ủy thác không được từ chối thực hiện quyết định ủy thác thi hành án, ủy thác xử lý tài sản, trừ trường hợp quyết định ủy thác có sự nhầm lẫn, sai sót về nội dung hoặc thẩm quyền của cơ quan THADS nhận ủy thác.

- Việc thông báo giữa cơ quan THADS ủy thác và nhận ủy thác được thực hiện bằng văn bản sử dụng chữ ký số. Đối với các văn bản theo quy định pháp luật phải là văn bản giấy thì đồng thời gửi bản giấy qua đường bưu điện, các cơ quan THADS có trách nhiệm gửi 01 bản scan vào địa chỉ email của cơ quan THADS phối hợp và địa chỉ email của Chấp hành viên phụ trách hồ sơ; Các Chấp hành viên phải thường xuyên chủ động phối hợp, cung cấp thông tin cho nhau qua điện thoại để kịp thời xử lý khi cần thiết.

### **Tình huống 20: Thanh toán tiền thi hành án**

- Trên cơ sở đề nghị ngày 12/01/2023 của Chi cục THADS huyện C (tỉnh K), Cục THADS tỉnh K đã có Quyết định số 06/QĐ-CTHADS ngày 13/01/2023 rút hồ sơ thi hành án đối với 03 Quyết định thi hành án của Chi cục THADS huyện C, cụ thể:

+ Quyết định thi hành án số 180/QĐ-CCTHADS ông B phải nộp 34.875.000 đồng án phí.  
+ Quyết định thi hành án số 184/QĐ-CCTHADS ngày 03/01/2023, ông B phải trả bà D số tiền 31.500.000.000 đồng.

+ Quyết định thi hành án số 192/QĐ-CCTHADS ngày 05/01/2023, ông B phải trả bà E số tiền 8.500.000.000 đồng.

- Ngày **09/02/2023**, Cục THADS tỉnh K đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 03/QĐ-CTHADS ngày 09/02/2023, kê biên xử lý tài sản của ông B gồm 05 quyền sử dụng đất. Đã bán đấu giá thành 02 quyền sử dụng đất, thu được số tiền **5.736.000.000đ** và hiện nay đang tiếp tục bán đấu giá đối với 03 quyền sử dụng đất còn lại.

- Trên cơ sở đề nghị ngày 13/02/2023 của Chi cục THADS huyện C (tỉnh K), Cục THADS tỉnh K đã có Quyết định số 07/QĐ-CTHADS ngày 14/02/2023 rút hồ sơ thi hành án đối với 03 quyết định thi hành án:

+ Quyết định thi hành án số 203/QĐ-CCTHADS ông B phải nộp 36.500.000 đồng án phí

+ Quyết định thi hành án số 207/QĐ-CCTHADS ngày 10/02/2023, ông B phải trả ông G số tiền 10.200.000.000 đồng (theo đơn yêu cầu thi hành án ngày **08/2/2023** - Chi cục nhận cùng ngày).

+ Quyết định thi hành án số 208/QĐ-CCTHADS ngày 10/2/2023, ông B phải trả bà H số tiền 2.050.000.000 đồng (theo đơn yêu cầu thi hành án ngày **07/2/2023** - Chi cục nhận ngày 09/02/2023).

### **Hỏi:**

Khi thực hiện thanh toán tiền thi hành án, Cục THADS tỉnh K ưu tiên thanh toán cho bà D, bà E (02 quyết định thi hành án đã được Cục rút lên trước khi ban hành Quyết định cưỡng chế) hay ưu tiên thanh toán cho bà B, bà E, ông G, bà H (04 quyết định thi hành án có trước thời điểm ban hành Quyết định cưỡng chế)?

### **Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 47 Luật THADS, Điều 49 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP)

2. Cục THADS tỉnh K cần ưu tiên thanh toán cho cả 04 người được thi hành án theo các quyết định thi hành án có trước thời điểm ban hành Quyết định cưỡng chế, bởi:

Quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung) nhằm đảm bảo quyền lợi của người đã kịp thời yêu cầu thi hành án. Trong trường hợp này, mặc dù các quyết định thi hành án số 207, 208 ban hành ngày 10/2/2023 là sau thời điểm có quyết định cưỡng chế nhưng ông G và bà H (là người được thi hành án theo các Quyết định số 207, 208) đã có yêu cầu thi hành án trước thời điểm có quyết định cưỡng chế.

Bên cạnh đó, các bản án, quyết định liên quan đến người phải thi hành án đều thuộc thẩm quyền tổ chức thi hành án của Chi cục THADS huyện C. Việc Cục rút lên thì vẫn là tổ chức thi hành nội dung quyết định thi hành án của Chi cục THADS huyện C mà không ra Quyết định thi hành án mới. Do đó, ông G và bà H thỏa mãn điều kiện để ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP)/.