BỘ TƯ PHÁP
**TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

# BỘ TÀI LIỆU

## TÌNH HUỐNG HƯỚNG DẪN, GIẢI ĐÁP NGHIỆP VỤ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

***(Lần 01)***

# MỤC LỤC
# BỘ TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN, GIẢI ĐÁP NGHIỆP VỤ THADS
*(Lần 01)*


| Câu hỏi/ Tình huống | Nội dung | Trang |
|---|---|---|
| **Phần I** (05 câu hỏi) | **CÂU HỎI – HƯỚNG DẪN, GIẢI ĐÁP VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUNG TỔ CHỨC THI HÀNH ÁN, THI HÀNH ÁN TÍN DỤNG, NGÂN HÀNG** | **01** |
| **1** | Thủ tục thụ lý, ra quyết định thi hành án hiện nay được pháp luật THADS quy định 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? | 01 |
| **2** | 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 trong các vụ việc thi hành án tín dụng ngân hàng cần lưu ý những nội dung gì? | 04 |
| **3** | Luật THADS 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? 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? | 11 |
| **4** | Thẩm quyền, trách nhiệm của Chấp hành viên, cơ quan THADS trong việc định giá, bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án? Những lưu ý khi định giá, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm trong thi hành án tín dụng ngân hàng? | 18 |
| **5** | THADS 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? | 22 |
| **Phần II** (21 tình huống) | **TÌNH HUỐNG HỎI ĐÁP NGHIỆP VỤ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ, THI HÀNH ÁN TÍN DỤNG, NGÂN HÀNG** | **25** |
| **1** | Thụ lý, ra quyết định thi hành án đối với phần nội dung Bản án chưa tổ chức thi hành | 25 |
| **2** | Thụ lý, ra quyết định thi hành án trong trường hợp đương sự tự nộp tiền thi hành án khi đã hết thời hiệu yêu cầu thi hành án | 26 |

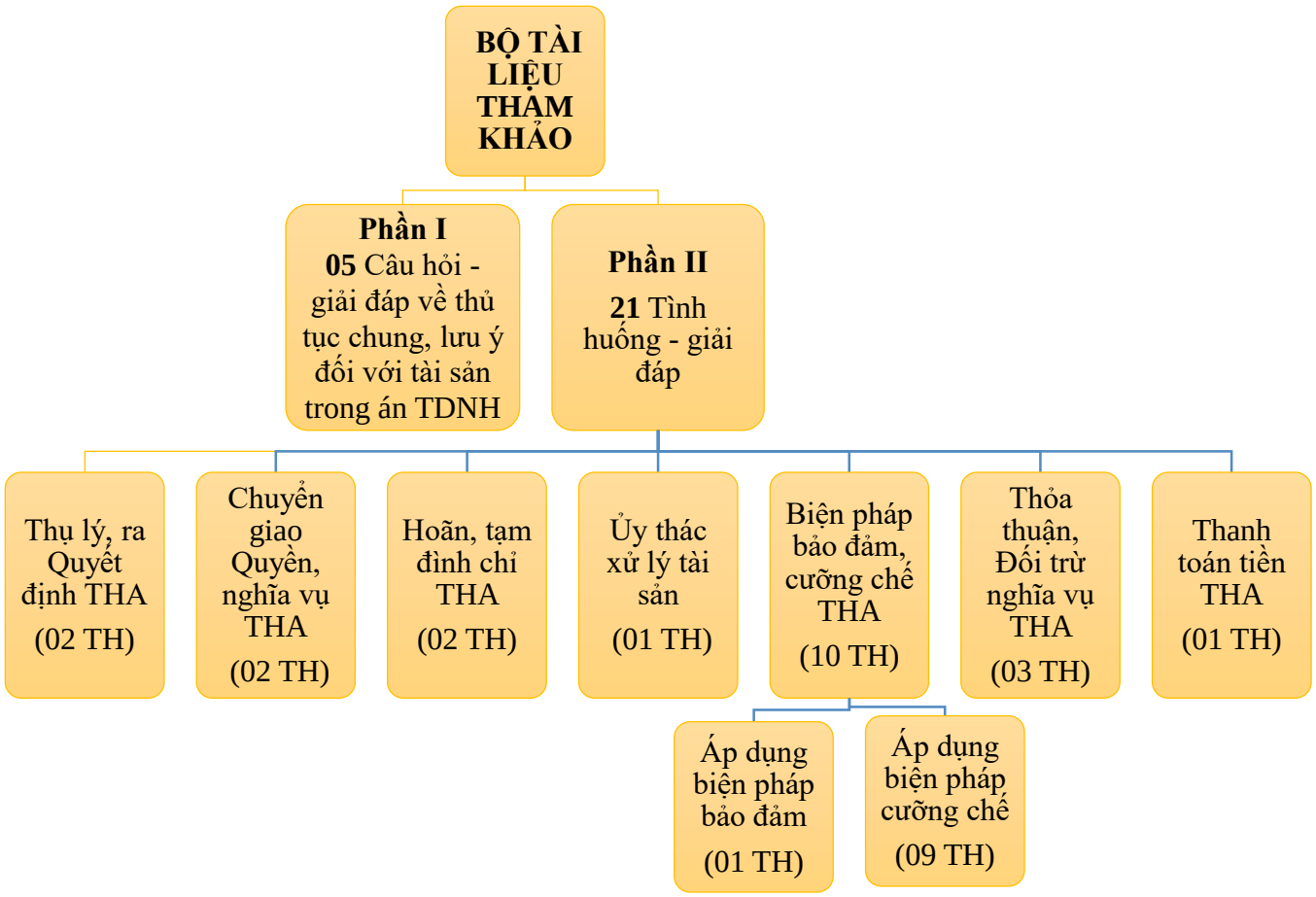
| | | |
|---|---|---|
| **3** | Chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án khi người phải thi hành án chết; thỏa thuận kê biên tài sản là quyền sử dụng đất | 27 |
| **4** | Chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp đương sự là tổ chức bị giải thể, thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | 29 |
| **5** | Hoãn thi hành án trong trường hợp có tranh chấp tài sản bảo đảm | 30 |
| **6** | Tạm đình chỉ, đình chỉ thi hành án khi thi hành Quyết định giám đốc thẩm tuyên hủy một phần bản án phúc thẩm | 31 |
| **7** | Trình tự, thủ tục về ủy thác xử lý tài sản | 34 |
| **8** | 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 | 37 |
| **9** | Áp dụng biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp | 38 |
| **10** | 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 | 39 |
| **11** | Kê biên tương ứng nghĩa vụ thi hành án | 40 |
| **12** | Kê biên tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm | 41 |
| **13** | Kê biên tài sản của người phải thi hành án có vi phạm giấy phép xây dựng | 43 |
| **14** | Kê biên tài sản của thành viên góp vốn vào doanh nghiệp | 44 |
| **15** | Trình tự, thủ tục thực hiện mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng tài sản | 45 |
| **16** | Cưỡng chế thu tiền của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ | 46 |
| **17** | Thẩm quyền, trình tự, thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền khai thác khoáng sản | 47 |
| **18** | Thỏa thuận thi hành án trong trường hợp người được thi hành án tại Bản án này nhưng lại là người phải thi hành án trong bản án khác | 49 |
| **19** | Thỏa thuận thi hành án về việc đương sự nhận tài sản đang thế chấp để thi hành án | 51 |
| **20** | Đối trừ nghĩa vụ thi hành án | 52 |
| **21** | Thanh toán tiền thi hành án | 52 |

# LỜI MỞ ĐẦU

Luật Thi hành án dân sự (THADS) và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo hành lang pháp lý khá đầy đủ cho Chấp hành viên thực thi nhiệm vụ tổ chức thi hành bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan tài phán khác đúng pháp luật và hiệu quả. Tuy nhiên, thực tiễn tổ chức thi hành án thường phát sinh những tình huống phức tạp, đòi hỏi người có thẩm quyền, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải hiểu và áp dụng thống nhất pháp luật về THADS và pháp luật khác liên quan.

Với mục đích tăng cường năng lực tổ chức thi hành án cho Chấp hành viên; hỗ trợ Chấp hành viên, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong việc tìm hiểu, nghiên cứu, áp dụng pháp luật về THADS, Tổng cục phối hợp với các cơ quan, đơn vị xây dựng Bộ tài liệu hướng dẫn, giải đáp nghiệp vụ THADS để tạo nguồn tham khảo trong và ngoài Hệ thống THADS.

Bộ tài liệu gồm **26** câu hỏi, tình huống *(05 câu hỏi và 21 tình huống)* được sắp xếp theo quy trình tổ chức thi hành án, trong đó: *(i)* 05 câu hỏi nhằm cung cấp bức tranh kiến thức pháp luật tổng thể, gồm phần hướng dẫn thủ tục chung về thi hành án và những lưu ý đối với một số loại tài sản đặc thù, tài sản bảo đảm, thi hành án về tín dụng ngân hàng; *(ii)* 21 tình huống thực tiễn và gợi ý giải đáp về phương án, cách thức giải quyết, cụ thể:



# PHẦN I
# CÂU HỎI – HƯỚNG DẪN, GIẢI ĐÁP 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 THADS quy định như thế nào? Việc thụ lý, ra quyết định thi hành án đối với loại án tín dụng ngân hàng cần lưu ý những nội dung gì?

**Giải đáp:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 30, Điều 31, Điều 35, Điều 36 Luật THADS; Điều 4, Điều 6, Điều 7 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 33/2020/NĐ-CP); Điều 1 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC; Thông tư 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023); Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quy trình tổ chức THADS; Quyết định số 536/QĐ-TCTHADS ngày 11/5/2017 của Tổng cục trưởng Tổng cục THADS ban hành Quy trình hỗ trợ trực tuyến THADS.

**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 bản án, quyết định và các tài liệu kèm theo (nếu có), 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 Toà án, Thừa phát lại hoặc đương sự chuyển 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 word.

+ 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 theo Luật Lý lịch tư pháp), 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 theo Luật Lý lịch tư pháp), 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.

* Lưu ý: Việc tiếp nhận, xử lý yêu cầu thi hành án thông qua hình thức trực tuyến được thực hiện theo Quy trình hỗ trợ trực tuyến THADS ban hành kèm theo Quyết định số 536/QĐ-TCTHADS ngày 11/5/2017 của Tổng cục trưởng Tổng cục THADS.

***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.

+ 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 theo Luật Lý lịch tư pháp), Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp.

- 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 án**

*3.1. Lưu ý chung:*

- Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án tuyên rõ thời hạn phải thực hiện nghĩa vụ, thì cơ quan THADS phải căn cứ vào thời hạn đó để hướng dẫn thời điểm đương sự làm đơn yêu cầu THA, vì thời hiệu yêu cầu THA trong trường hợp này được tính thời hạn 05 năm kể từ ngày nghĩa vụ đến hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật THADS và căn cứ khoản 6 Điều 1 Thông tư số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC. Trong trường hợp đương sự yêu cầu thi hành án khi chưa hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ được ấn định trong bản án, quyết định thì cơ quan THA lưu ý hướng dẫn đương sự và chờ đến ngày nghĩa vụ đến hạn thì mới làm đơn yêu cầu.

- Chấp hành viên nghiên cứu quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP) và Điều 1 Thông tư số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC để thực hiện trong một số trường hợp cụ thể.

*3.2. Lưu ý đối với loại việc liên quan đến án tín dụng ngân hàng:*

*a) Về việc tiếp nhận yêu cầu thi hành án theo ủy quyền*

Do trong các bản án, quyết định liên quan đến tín dụng ngân hàng, bên được thi hành án hầu hết là các tổ chức tín dụng nên 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 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; đơn yêu cầu thi hành án tại mục người yêu cầu thi hành án cần phải ghi rõ văn bản ủy quyền…

*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. 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 được tiếp nhận yêu cầu thi hành án. Cơ quan thi hành án cần kiểm tra việc 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 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.

*b) Về việc ra quyết định thi hành án đối với trường hợp bản án, quyết định có nội dung xử lý tài sản bảo đảm.*

Khi ra quyết định thi hành án, cơ quan thi hành án phải đối chiếu nội dung đơn yêu cầu thi hành án với bản án, quyết định của Tòa. Trường hợp đương sự yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo nội dung bản án, quyết định thì cần phải ghi nhận nội dung tuyên về xử lý tài sản cầm cố, thế chấp theo bản án vào quyết định thi hành án để có căn cứ tiến hành xử lý tài sản.

*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 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 đảm 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 nêu trên, khi ra quyết định thi hành án, cơ quan thi hành án căn cứ đơn, 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 trong các vụ việc 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP); Điều 1, Điều

3 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-Tòa án nhân dânTC-Viện kiểm sát nhân dânTC; Điều 4, Điều 9 Quy trình tổ chức THADS; pháp luật khác có liên quan đến đối tượng xác minh.

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

Bước 1: Xác định đối tượng xác minh, 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 trong trường hợp người phải thi hành án chưa có điều kiện thi hành: 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 sổ 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.

- Trường hợp có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân 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 Viện kiểm sát nhân dân.

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

Qua công tác kiểm tra cho thấy Chấp hành viên rất sơ sài trong khâu xác minh, nhất là đối với những bản án, quyết định tuyên kê biên, xử lý tài sản bảo đảm; nhiều Chấp hành viên ban hành quyết định kê biên mà chưa thực hiện xác minh; đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thường chỉ 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 kê biên... Để công tác xác minh đạt hiệu quả, đúng pháp luật, Chấp hành viên cần lưu ý một số nội dung sau:

*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 cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch tài sản, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm, các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tư pháp.

Một số trường hợp cần thực hiện xác minh tại cơ quan chuyên môn có thẩm quyền 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, đơn vị bồi thường giải phóng mặt bằng nếu đất nằm trong quy hoạch hoặc giải phóng đền bù đất (nếu có) …

Việc xác minh đối với tài sản thuộc diện phải đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì tùy từng trường hợp cụ thể mà 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. Đối với trường hợp đình chỉ thi hành án do người được thi hành án chết mà không có người thừa kế thì phải xác minh qua chính quyền địa phương, cơ quan quản lý hộ khẩu, nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của người được thi hành án.

*3.2. Địa điểm xác minh:*

Tài sản bảo đảm rất đa dạng. Tuy nhiên, đối với một số tài sản thường 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:

- *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 tại 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 hộ liền kề, các cơ quan tổ chức khác có liên quan 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):* Xác minh tại Cục cảnh sát giao thông đường bộ; 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 tài sản thuộc 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 03/3/2021);

+ Xác minh nghĩa vụ 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 và 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 và 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 các cấp 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: 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; 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 bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

+ Nếu số liệu thực tế khác với giấy tờ: thì phải làm việc với cơ quan quản lý chuyên môn để xác định (thống nhất) quan điểm xử lý đối với những phần xây dựng công trình hình thành trong tương lai không đúng quy định, sai phép khi thực hiện cưỡng chế kê biên làm căn cứ định giá và bán đấu giá tài sản.

- *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, bổ sung 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…

** Cách xử lý khi xác minh có sự chênh lệch giữa giấy chứng nhận với kết quả đo đạc thực tế*

Đối với tài sản là quyền sử dụng đất mà kết quả đo đạc xác định chênh lệch so với giấy chứng nhận đã được cấp thì Chấp hành viên cần xác minh làm rõ để xác định các vấn đề sau: Lý do chênh lệch, tình trạng pháp lý; các vấn đề phát sinh liên quan đến lý do chênh lệch (ranh giới có thay đổi hay không, có tranh chấp tứ cận hay không) …Về lý do chênh lệch thì cần xác định được: Do số liệu đo đạc của cơ quan có thẩm quyền thời điểm cấp giấy hoặc thời điểm thi hành án và ranh giới có thay đổi hay không, có tranh chấp hay không; do lấn chiếm trái phép (ranh giới không thay đổi); do nhận chuyển nhượng, tặng cho.

Về biện pháp giải quyết: Cơ sở pháp lý thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai: Trước đây được quy định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Hiện nay, Cơ quan THADS căn cứ khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ để xác minh kỹ, phối hợp chặt chẽ với cơ quan có thẩm quyền để xác định rõ

hiện trạng, diện tích thực tế của tài sản kê biên và xử lý như sau:

+ Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà *vị trí không chính xác* thì cơ quan THADS đề nghị cơ quan có thẩm quyền rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất; trên cơ sở đó, kê biên, xử lý để thi hành án.

+ Trường hợp có sự *chênh lệch diện tích* giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định, mà *ranh giới thửa đất* đang sử dụng *không thay đổi* so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận đã cấp, *không có tranh chấp* với những người sử dụng đất liền kề thì tiến hành kê biên, xử lý theo số liệu đo đạc thực tế. Sau khi xử lý, phần *diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn* diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

* *Khi xác minh tài sản mà tài sản trên đất vi phạm hành lang giao thông, chỉ giới đê điều, lưới điện ...*: Tài sản gắn liền với đất nằm vào hành lang giao thông, chỉ giới đê điều thuộc diện vi phạm theo các quy định của Luật Đất đai, Luật Giao thông đường bộ, Luật Đê điều và các Nghị định hướng dẫn thi hành thì trước khi thực hiện việc kê biên, 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 có được kê biên hay không, cụ thể:

+ Trường hợp tài sản của người phải thi hành án, đang sử dụng đất hợp pháp được pháp luật thừa nhận và đến nay thuộc khu vực vi phạm hành lang giao thông, chỉ giới đê điều, lưới điện... nhưng vẫn được cho tiếp tục tồn tại và sử dụng (*ví dụ: Quyền sử dụng đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình đường bộ thuộc quy định tại khoản 4 Điều 43 Luật Giao thông đường bộ*): 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.

+ Trường hợp người đang sử dụng đất, tài sản trên đất gây ảnh hưởng đến hành lang giao thông, chỉ giới đê điều, lưới điện thuộc trường hợp Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất và sẽ bồi thường theo quy định: Cơ quan THADS tiếp tục xác minh, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để có phương án xử lý tài sản, tiền khi người được thi hành án được nhận bồi thường, hỗ trợ... (*ví dụ: Trường hợp nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Luật Giao thông đường bộ*).

+ Trường hợp người đang sử dụng đất, tài sản trên đất vi phạm hành lang giao thông, chỉ giới đê điều, lưới điện thuộc diện xử phạt vi phạm hành chính buộc phải khôi phục tình trạng ban đầu: Cơ quan THADS không được kê biên tài sản đối với trường hợp này, tuy nhiên cần tiếp tục phối hợp với địa phương, đơn vị có liên quan để có biện pháp

xử lý dứt điểm đối với tài sản theo quy định (*Ví dụ: Các trường hợp theo quy định tại Luật Giao thông đường bộ, Nghị định số 100/2019/NĐ-CP ngày 30/12/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ và đường sắt và đường sắt và Luật Đê điều,...).*

**Câu hỏi 03:** Luật THADS 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? 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 58, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 74, Điều 87, Điều 88, Điều 89, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 178 Luật THADS; Điều 34 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP; Điều 4 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC; Luật Các tổ chức tín dụng, pháp luật khác có liên quan.

**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 (trừ trường hợp cần phải lập kế hoạch cưỡng chế theo quy định).

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: 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 7: 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; Viện kiểm sát nhân dân 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 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, xử lý tài sản chung của người phải thi hành án với người khác:*

+ Chỉ kê biên, xử lý 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) (khoản 2, khoản 4 Điều 24 Nghị định 62/2020/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP).

+ 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 yêu cầu người phải thi hành

án, người đang quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản phải giao nộp các giấy tờ đó cho cơ quan THADS (Điều 89, Điều 111 Luật THADS).

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 (Điều 90 Luật THADS):*

+ 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; trưng 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 khóa, 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 khóa, 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:*

*3.2.1. Xác định không chính xác quyền sở hữu, sử dụng tài sản của người phải thi hành án, nhất là tài sản đang do người thứ ba 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$^2$, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy có thể hiểu diện tích đất 100m$^2$ 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 (Điều 91 Luật THADS). Tuy nhiên, hiện nay pháp luật về THADS quy định chưa rõ ràng về trình tự thủ tục thực hiện đối với trường hợp này. 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.

*3.2.2. Xác định cơ quan ban hành quyết định kê biên tài sản trong trường hợp ủy thác xử lý tài sản*

Một số cơ quan thi hành án còn lúng túng khi xác định thẩm quyền ban hành quyết định kê biên khi thực hiện uỷ thác và nhận uỷ 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 phù hợp*

Pháp luật về THADS quy định các trình tự, thủ tục khác nhau để phù hợp với từng loại tài sản bị kê biên, xử lý. 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 bảo 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. Thực hiện đúng quy định về 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".* Theo quy định trên, 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 đã tuyên kê biên các tài sản, trong đó có tài sản bảo đảm của người phải thi hành án và tài sản của người thứ ba. Về nguyên tắc, đối với trường hợp trên, Chấp hành viên phải thi hành đúng nội dung bản án nên không áp dụng quy định tương ứng mà phải thực hiện kê biên toàn bộ tài sản đã được tuyên trong bản án nếu đủ điều kiện. 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 chậm trễ trong tổ chức thi hành án.

*3.2.5. Việc thực hiện biện pháp cưỡng chế mở khóa, mở gói để kiểm tra hiện trạng, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản*

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. 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",* cụ thể:

- 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 hết hạn sử dụng*

Trong nhiều trường hợp 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. Do đó, trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì việc giao tài sản và hoàn thiện thủ tục cho người mua trúng đấu giá gặp khó khăn. Khoản 1 Điều 174 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định: *"...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 hoặc 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".*

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 đã tháo gỡ vướng mắc khi cơ quan THADS thực hiện kê biên tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng quá trình xử lý hết hạn sử dụng. Bên cạnh đó, tài sản kê biên, xử lý (không thuộc trường hợp bản án, quyết định của tòa án tuyên) để thi hành án vẫn phải bảo đảm đủ điều kiện quy định tại Điều 110 Luật THADS (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 và còn trong thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).

**Câu hỏi 04:** Thẩm quyền, trách nhiệm của Chấp hành viên, cơ quan THADS trong việc định giá, bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án? Những lưu ý khi 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; Điều 13, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP; Điều 4, Điều 5 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC; từ Điều 20 - Điều 29 Quy trình tổ chức THADS; Luật Giá, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**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 thỏa 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.

+ 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 Quy trình tổ chức THADS và các tài liệu khác nếu có)*.

* Một số 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.

- Chấp hành viên 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 hệt 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. Theo quy định tại Điều 99 Luật THADS thì Chấp hành viên thực hiện định giá lại tài sản trong các trường hợp:

+ 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,…;

+ Đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Đối với vụ việc có nhiều đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị định giá lại trong thời hạn quy định thì Chấp hành viên có được gộp tất cả các yêu cầu trên để thẩm định giá lại một lần hay nhiều lần khác nhau thì 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 thống nhất với 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.

- Về nguyên tắc, chứng thư phải được sử dụng đúng thời hạn ghi trong chứng thư nhưng không quá 06 tháng (Điều 7 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính). Thời điểm sử dụng chứng thư được xác định là khi cơ quan THADS ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Trường hợp đã giảm giá nhiều lần thì Chấp hành viên lấy giá đã giảm để tiếp tục bán đấu giá theo quy định mà không liên quan đến thời hạn sử dụng chứng thư[1] (Công văn số 4366/TCTHADS-NV1 ngày 17/11/2023 của Tổng cục).

***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 Quy trình tổ chức THADS),* 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.

---

[1] Điều 104 Luật THADS.

- 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 (khoản 3 Điều 74 Luật THADS).

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 THADS.

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 thỏa thuận người được quyền mua. Nếu không thỏa 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 (Điều 47 Luật 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.

* Một số lưu ý:

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản mà cơ quan thi hành án dân sự chưa giao được tài sản cho người mua thì cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm làm thủ tục gửi số tiền đó vào Ngân hàng theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

- Liên quan đến việc xác định khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp khi bán đấu giá tài sản, trước khi ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản, Chấp hành viên cần nghiên cứu quy định pháp luật, trao đổi với cơ quan thuế và cơ quan, tổ chức liên quan (nếu có) để xác định rõ tài sản bán đấu giá có thuộc trường hợp phải chịu thuế giá trị gia tăng. Cần lưu ý quy định tại Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2021) quy định về các đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng, trong đó có trường hợp *"bán tài sản bảo đảm tiền vay do tổ chức tín dụng hoặc do cơ quan thi hành án hoặc bên đi vay vốn tự bán tài sản bảo đảm theo ủy quyền của bên cho vay để trả nợ khoản vay có bảo đảm".*

- Khi ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản, cơ quan thi hành án dân sự phải ghi trong hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản thông tin người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản bán đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định. Thông tin này phải được đưa vào nội dung thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản (Điều 5 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC).

**Câu hỏi 05:** THADS 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, Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP; Điều 6 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC; Điều 33 Quy trình tổ chức THADS; Điều 18 Thông tư 04/2023/TT-BTP, Luật Các tổ chức tín dụng.

**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 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 126 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 không đủ điều kiện gửi ngân hàng theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì cơ quan thi hành án dân sự lập bảng kê chi tiết các khoản tiền và gửi vào tài khoản tạm gửi tại Kho bạc.

+ 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:

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. 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 đáng kể. Vì thế, tại Điều 199 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 (có hiệu lực ngày 01/7/2024) 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 Tổ chức tín dụng năm 2024 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. 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 đối với phần nội dung Bản án chưa được tổ chức thi hành

Bản án số 06/2022/KDTM-PT ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H có nội dung tuyên: *"Công ty VN phải thanh toán trả Công ty G số tiền 12.523.625.061đồng…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..."*

Ngày 05/4/2022, Công ty G có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản phải thi hành có nội dung Công ty VN phải thanh toán trả Công ty G là 12.523.625.061 đồng, 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. 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 theo Bản án, Công ty G không làm đơn yêu cầu thi hành án nữa".*

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 khoản lãi 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 G đã liệt kê thiếu yêu cầu thi hành án về khoản lãi này.

**Hỏi:**

Trong trường hợp này, cơ quan THADS có thụ lý, ra quyết định thi hành án đối với khoản lãi theo Bản án phúc thẩm số 06/2022/KDTM-PT 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 thụ lý, ra quyết định thi hành án đối với khoản tiền lãi theo Bản án phúc thẩm số 06/2022/KDTM-PT, vì những lý do sau:

Khoản 1 Điều 30 Luật THADS quy định thời hiệu yêu cầu thi hành án là 05 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. 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…".* Theo đó, tại đơn yêu cầu thi hành án ngày 05/4/2022, Công ty G chỉ yêu

cầu thi hành đối với khoản Công ty VN phải thanh toán trả Công ty G là 12.523.625.061 đồng. Cơ quan THADS chỉ ra quyết định thi hành án đối với nội dung yêu cầu, việc thi hành án đã thực hiện xong.

Về mặt nguyên tắc, phần lãi là một khoản độc lập và Công ty G có đơn yêu cầu thi hành án trong thời hiệu. Công ty G và Công ty VN không có thoả thuận bằng văn bản, Công ty G cũng không 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. Đối với nội dung tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29/4/2022, đại diện Công ty G có ý kiến: "Còn khoản lãi theo Bản án, Công ty G không làm đơn yêu cầu nữa" không phải là cơ sở để cơ quan THADS đình chỉ thi hành một phần hoặc toàn bộ quyền, lợi ích được hưởng theo bản án của Công ty G (thời điểm đó chưa có quyết định thi hành án đối với khoản này).

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

Bản án số 253/2011/KDTM-PT ngày 21/12/2011 của Tòa án nhân dân H có nội dung: (1) Buộc Công ty VN phải tự tháo dỡ căn nhà đã xây dựng và hoàn trả lại nguyên trạng mặt bằng như trước 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), đầu tháng 12/2019, Công ty Q có đơn yêu cầu thi hành án, đồng thời, Công ty Q đã nộp số tiền theo Bản án vào tài khoản của Cục THADS thành phố H để hoàn trả Công ty VN. Vào thời điểm Công ty Q nộp tiền trên thì thời hiệu yêu cầu thi hành án đã hết và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định 62/2015/NĐ-CP. Về phía Công ty VN cũng không đồng ý với việc yêu cầu thi hành án và nộp tiền của Công ty Q.

**Hỏi:**

Cơ quan THADS có thụ lý, ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của Công ty Q đối với nội dung (2) nêu trên hay không? Nếu không thì xử lý vụ việc như thế nào?

**Giải đáp:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 30, Điều 31 Luật THADS, Điều 4 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

**2.** Trường hợp này, cơ quan THADS từ chối yêu cầu thi hành án của Công ty Q, vì những lý do sau:

- Cơ quan THADS phải thực hiện đúng quy định pháp luật về thời hiệu yêu cầu thi hành án tại Điều 30 Luật THADS.

- Đối với việc Công ty Q yêu cầu thi hành án và nộp tiền vào tài khoản của Cục THADS Thành phố H khi đã hết thời hiệu *(cũng không chứng minh được do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng dẫn đến không thể yêu cầu thi hành án đúng hạn theo Điều 30 Luật THADS, Điều 4 Nghị định 62/2015/NĐ-CP)* thì căn cứ điểm c khoản 5 Điều 31 Luật THADS, cơ quan THADS phải từ chối yêu cầu thi hành án.

Tuy nhiên, để bảo đảm chặt chẽ, cơ quan THADS có thể mời các bên đương sự để làm rõ nguyên nhân, xác định trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng… khiến đương sự không yêu cầu thi hành án đúng hạn trước khi thông báo từ chối yêu cầu thi hành án.

**Tình huống 03:** 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: 10/2014/KDTM-ST ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh G có 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.

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$^2$) 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 3mx84,5m= 254m$^2$ để làm lối đi chung vào thửa đất kê biên.

**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$^2$ 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, ông H chết, ông H có 02 người con, đã ly hôn vợ. Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp này 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$^2$ 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 Bản 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 xử lý đúng với diện tích đất đã thế chấp tại Ngân hang theo bản án.

**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; Điều 15 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP).

**2.** Về việc chuyển nghĩa vụ thi hành án của ông H cho những người thừa kế:

- 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).

- Trường hợp này, cơ quan THADS căn cứ điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP để thực hiện như sau: Có văn bản thông báo, ấn định trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ, để người thừa kế hoặc người quản lý di sản của người phải thi hành án thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án để lại. Hết thời hạn này, nếu người thừa kế hoặc người quản lý di sản không thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được việc thực hiện nghĩa vụ của người phải thi hành án thì cơ quan THADS áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án đối với tài sản để lại của người phải thi hành án để đảm bảo thi hành án, đồng thời ấn định trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ, để những người liên quan đến tài sản thực hiện quyền khởi kiện phân chia di sản thừa kế. Hết thời hạn thông báo về thực hiện quyền khởi kiện phân chia di sản thừa kế mà không có người khởi kiện thì cơ quan THADS xử lý tài sản để thi hành án.

- Trường hợp chưa xác định được người thừa kế thì cơ quan THADS thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại nơi có tài sản, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày thông báo, niêm yết để người thừa kế biết, liên hệ và thực hiện nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án để lại; hết thời hạn này mà không có người khai nhận thừa kế thì cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản để thi hành án.

**Tình huống 04:** Chuyển giao quyền, nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp đương sự là tổ chức bị giải thể, thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Bản án của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *"Công ty TNHH Thương mại Q có trách nhiệm thanh toán trả Công ty cổ phần Thương mại H số tiền 5.667.886.667 đồng".* Ngày 08/12/2022, Công ty cổ phần Thương mại H có đơn yêu cầu thi hành án (đơn có ký tên của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu công ty). Căn cứ Bản án và đơn yêu cầu thi hành án, Cục THADS thành phố H đã ban hành Quyết định thi hành án với nội dung: *"Buộc Công ty TNHH Thương mại Q có trách nhiệm thanh toán trả Công ty cổ phần Thương mại H số tiền 5.667.886.667 đồng".*

Sau khi ban hành Quyết định thi hành án, cơ quan THADS tiến hành xác minh, kết quả cho thấy: Trước khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên được thi hành án đã bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nhưng chưa thực hiện thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định. Bên phải thi hành án đã bị thông báo giải thể; tuy nhiên, quá trình nộp hồ sơ, làm thủ tục giải thể, Công ty phải thi hành án không kê khai khoản nợ phải trả theo bản án. Căn cứ kết quả xác minh, Cục THADS thành phố H đã ra Quyết định thu hồi Quyết định thi hành án cũ và ban hành Quyết định thi hành án mới cho thi hành án đối với các thành viên Công ty TNHH Thương mại Q.

**Hỏi:**

**Câu hỏi.** Việc Cục THADS thành phố H ra Quyết định thu hồi Quyết định thi hành án cũ và ban hành Quyết định thi hành án mới cho thi hành án đối với các thành viên Công ty TNHH Thương mại Q có phù hợp pháp luật hay không? Tại sao?

**Giải đáp:**

**1.**Căn cứ pháp lý: Điều 38, Điều 42, khoản 6 Điều 158 Luật Doanh nghiệp năm 2005, nay là Điều 46 và khoản 3 Điều 210 Luật Doanh nghiệp năm 2020; Điều 54 Luật THADS; Điều 15 Nghị định 62/2015/NĐ-CP.

**2.** Việc Cục THADS thành phố H ra Quyết định thu hồi Quyết định thi hành án cũ và ban hành Quyết định thi hành án mới cho thi hành án đối với các thành viên Công ty TNHH Thương mại Q là chưa phù hợp pháp luật, vì những lý do sau:

Khoản 2 Điều 210 Luật Doanh nghiệp quy định: "Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác và không trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc Trọng tài. Người quản lý có liên quan và doanh nghiệp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ của doanh nghiệp" và khoản 3 Điều 210 Luật Doanh nghiệp quy định: "Trường hợp hồ sơ giải thể không chính xác, giả mạo, những người quy định tại khoản 2 Điều này phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán quyền lợi của người lao động chưa được giải quyết, số thuế chưa nộp, số nợ khác chưa thanh toán và chịu trách nhiệm cá nhân trước pháp luật về những hệ quả phát sinh trong thời hạn 05 năm

kể từ ngày nộp hồ sơ giải thể doanh nghiệp đến Cơ quan đăng ký kinh doanh". Như vậy, theo các quy định trên thì có cơ sở để xem xét việc chuyển giao nghĩa vụ thi hành án từ Công ty cho cá nhân thành viên công ty. Tuy nhiên, trong vụ việc này, vẫn còn một số nội dung cần làm rõ (như: phạm vi trách nhiệm, thời hiệu chịu trách nhiệm cũng như tính chất và nghĩa vụ cụ thể). Những nội dung trên không thuộc thẩm quyền của cơ quan THADS. Do đó, khi chưa làm rõ các nội dung này thì chưa đủ cơ sở để ra Quyết định chuyển giao nghĩa vụ thi hành án theo Điều 54 Luật THADS từ Công ty thương mại Q sang các thành viên công ty.

**Tình huống 05:** 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, 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. 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 XXX để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

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. 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 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 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 thi hành án 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 XXX để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp. Theo 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.

- 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".* Trong vụ việc này, tài sản thi hành án là "Quyền sử dụng đất XXX của ông H", việc Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp đối với "căn nhà trên đất" không thuộc trường hợp hoãn xử lý quyền sử dụng đất của ông H. Việc thực hiện các thủ tục kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị ảnh hưởng bởi việc Tòa án sẽ tuyên căn nhà thuộc sở hữu của ai.

**Tình huống 06:** 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 kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT ngày 25/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP Đ, Cục Thi hành án dân sự tỉnh K ra Quyết định thi hành án khoản: "Buộc Công ty A phải trả cho Ngân hàng B số tiền 6 tỷ động và lãi chậm thi hành án. 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 bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp". Trong quá trình tổ chức thi hành án, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án *về phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/3/2015 và tạm đình chỉ thi hành Bản án *về phần xử lý tài sản bảo đảm* theo 03 hợp đồng thế chấp 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?

**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 *về phần xử lý tài sản đảm bảo* theo 03 hợp đồng thế chấp ngày 01/3/2015.

- Giao cho Tòa án nhân dân cấp cao Đ 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 vối 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, theo đó có nội dung tạm đình chỉ thi hành Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 11/2018/KDTM-PT về phần xử lý tài sản bảo đảm theo 03 hợp đồng thế chấp 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 này 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/sửa 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"(Điều 343)[2]. Tuy nhiên, Luật THADS năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm

[2] Điều 297 Bộ Luật tố tụng dân sự 2004

2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015 (trước thời điểm Bộ luật Tố tung dân sự 2015 được thông qua), do đó, đã không có quy định để giải quyết đối với các trường hợp nàymà 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:

*Thứ nhất,* đây là vấn đề Luật THADS chưa có quy định, tuy nhiên, Tổng cục THADS đã hướng dẫn nội dung tương tự. Cụ thể: mục 11 Công văn số 1103/TCTHADS-NV1 ngày 30/03/2017 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 Toà án nhân dân có hiệu lực pháp luật phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơquan, 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: 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[3] để 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.

(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 khác (ngoài 03 Hợp đồng thế chấp bị tòa tuyên hủy nêu trên) để đảm bảo thi hành án.

(4) Chủ động phối hợp, thông tin cho Tòa án 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 để tổ chức thi hành án theo quy định.

**Tình huống 07:** Trình tự, thủ tục về ủy thác xử lý tài sản

Theo Quyết định số 05/2021/QĐST-KDTM ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh D, Công ty cổ phần S, tỉnh D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B 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 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$^2$ tại huyện G, tỉnh D; (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 tại địa chỉ: quận Đ, TP.H.

**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*

[3] Thu hồi quyết định về thi hành án trong trường hợp "căn cứ ra quyết định về thi hành án không còn"

*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 04 điều kiện: (1) Cơ quan THADS đang xử lý tài sản trên địa bàn; (2) Tài sản đó phải được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án; (3) 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; (4) Tài sản có ở nhiều địa phương khác nhau.

- Không có quy định bắt buộc việc ủy thác xử lý tài sản (khoản 2 Điều 55 Luật THADS quy định, cơ quan THADS "có thể" 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.

*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 Viện kiểm sát nhân dân 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 Viện kiểm sát nhân dân 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 xử lý tài sản (Chi cục THADS huyện G và 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 08:** 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, có nội dung: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại" của bà V đối với các đồng bị đơn. Các đồng bị đơn phải 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 liên quan đến lô đất tái định cư số 208-B1.9 khu tái định cư KHL lại cho các đồng thừa kế.*

Kết quả xác minh về lô đất trên cho thấy: Lô đất tái định cư này là di sản thừa kế mà người chết được Nhà nước đền bù nhưng chưa làm thủ tục nhận đất và cấp giấy chứng nhận, để lại cho các đồng bị đơn. Do các đồng thừa kế không tự nguyện thi hành nghĩa vụ trả tiền cho bà V theo Bản án nên Chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý đối với lô đất trên.

**Hỏi:**

Chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên và thực hiện việc kê biên lô đất trên có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao?

**Giải đáp:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 71, Điều 88, 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, vì lý do sau:

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 đã xác định: người phải thi hành án được thừa kế đối với tài sản là lô đất số 208-B1.9. Lô đất trên thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận nên thỏa mãn điều kiện được kê biên theo quy định tại khoản 2 Điều 110 Luật THADS. Khi kê biên, bán đấu giá tài sản trên, cơ quan THADS lưu ý thực hiện quy định tại Điều 136, Điều 246 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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 cho người mua được hoặc nhận tài sản.

**Tình huống 09:** Áp dụng biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp

Theo Quyết định số 110/2017/QĐPT-KDTM ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân M, ông B phải trả Ngân hàng D số tiền 4.010.493,6 Đô là Singapore và lãi suất 5%/năm.

Kết quả xác minh cho thấy: ông B có 11 Quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng M từ ngày 05/5/2011. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 22/9/2011, Ngân hàng M và các bên có biên bản thỏa thuận cho bà T mua 11 tài sản trên để cấn trừ nợ. 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 số 110/2017/QĐPT-KDTM 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 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.

**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 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 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 là chưa phù hợp với quy định pháp luật, vì những lý do sau:

- 11 tài sản của ông B là tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng M trước ngày Quyết định số 110/2017/QĐPT-KDTM có hiệu lực. Điều 303 Bộ luật dân sự quy định:

*"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 bà T mua 11 tài sản là 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 Điều 299, Điều 303 Bộ Luật dân sự. Mặt khác, tại thời điểm thi hành án, 11 tài sản này không còn đứng tên người phải thi hành án nên chưa đủ cơ sở để Chấp hành viên ra Quyết định theo quy định tại Điều 69 Luật THADS.

**Tình huống 10:** 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 14/2024/QĐDS-ST ngày 01/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh T có nội dung: Bà V phải trả cho bà S số tiền 390.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Kết quả xác minh điều kiện thi hành án cho thấy, bà V có tài sản là quyền sử dụng đất XXX. Tuy nhiên, ngày 23/3/2020 (trước khi có Quyết định của Tòa án là 4 năm) bà V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B có công chứng. Tuy nhiên, ông B chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính, chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

**Hỏi:**

Quyền sử dụng đất XXX nêu trên có được kê biên, xử lý để thi hành án hay không?

**Giải đáp:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Luật Đất đai năm 2024; Luật Công chứng năm 2014; Điều 71, Điều 75 Luật THADS; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP.

**2.** Liên quan đến vấn đề xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì: 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 có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Trong trường hợp này, người phải thi hành án có tài sản là Quyền sử dụng đất XXX đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông B. 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 và tài sản vẫn mang tên của người phải thi hành án khi quyết định của Tòa án có hiệu lực theo Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ quy định về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng 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. Việc xác định thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo pháp luật về dân

sự, Luật Công chứng và pháp luật khác có liên quan. Theo khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 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, theo các quy định trên, có thể nhận thấy, trường hợp này, Hợp đồng chuyển nhượng của bà V và ông B đã có hiệu lực, tài sản trên không còn là tài sản của bà V.

Mặc dù vậy, Luật Đất đai năm 2024 không có quy định về điều khoản chuyển tiếp áp dụng quy định về thời điểm có hiệu lực đối với những giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực. Do đó, để có cơ sở pháp lý chắc chắn xác định Quyền sử dụng đất XXX nêu trên có phải là tài sản của bà V để thực hiện kê biên, xử lý hay không và văn bản pháp luật cụ thể nào dùng là căn cứ xác định thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng thì Chấp hành viên cần xác minh, có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin. Trường hợp có vướng mắc, báo cáo Thủ trưởng cơ quan THADS, Ban Chỉ đạo THADS chỉ đạo, thống nhất liên ngành trước khi tổ chức thi hành.

**Tình huống 11:** Kê biên tương ứng nghĩa vụ thi hành án

Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M có nội dung buộc ông Ng phải trả cho Ngân hàng B số tiền 569 triệu đồng. Trường hợp ông Ng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất XXX của ông Ng.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nêu trên của ông Ng. Tài sản được bán đấu giá thành với giá 3.638.400.000 đồng. Ông Ng có đơn khiếu nại việc kê biên, xử lý quyền sử dụng XXX của Chấp hành viên vì cho rằng tài sản trên lớn hơn nghĩa vụ phải thi hành án.

**Hỏi:**

Trong trường hợp này, có cơ sở để chấp nhận nội dung khiếu nại của ông Ng hay không?

**Giải đáp**

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

**2.** Không có cơ sở chấp nhận nội dung khiếu nại của ông Ng, vì những lý do sau:

Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP) 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*". Trong trường hợp này, quyền sử dụng đất

diện tích 1.381,1m$^2$ nêu trên là tài sản bảo đảm đã được Tòa án tuyên xử lý để thi hành án (thuộc trường hợp loại trừ việc áp dụng biện pháp bảo đảm, cưỡng chế tương ứng nghĩa vụ theo quy định trên). Do đó, khi ông Ng không tự nguyện thi hành án, các bên đương sự không có thỏa thuận khác, Chấp hành viên kê biên, xử lý đối với toàn bộ quyền sử dụng đất XXX là có cơ sở.

**Tình huống 12:** 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 Tòa án nhân dân 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 chậm thi hành án. Trường hợp Công ty C không thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A 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.

Kết quả xác minh cho thấy, về Dự án Z, Công ty C được UBND tỉnh Đ cho thuê đất với hình thức trả tiền hàng năm. 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). Trước khi có bản án, do Công ty C có vi phạm nên UBND tỉnh đã có văn bản 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. Thời điểm đó, theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, 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).

**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 được kê biên Quyền sử dụng đất số XXX hay không? Tại sao?

**Câu hỏi 2.** Cơ quan THADS kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của Công ty C trong trường hợp này như thế nào khi mà Dự án Z đã bị chấm dứt và quyền sử dụng đất thuộc diện bị Nhà nước thu hồi?

**Giải đáp:**

**Câu hỏi 1.**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 34, Điều 46 Luật Đất đai 2024; 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, vì lý do sau:

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..."*. Khoản 1 Điều 110 của Luật THADS 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 34 Luật đất đai 2024 thì tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm được bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai.

Như vậy, quyền sử dụng đất của Công ty C *(cần phân biệt rõ đây là quyền sử dụng đất, không phải là quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm)* là đất thuê trả tiền hàng năm thì không thuộc đối tượng được bán theo quy định tại Điều 94 và khoản 1 Điều 110 của Luật THADS; khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai 2024 nên cơ quan THADS không được kê biên, xử lý để thi hành án.

**Câu hỏi 2.**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 71, Điều 94 Luật THADS; Điều 34, Điều 46 Luật Đất đai 2024.

**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 tổ chức thi hành đúng nội dung bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. 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 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. 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 cho phép Công ty C được 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 ở sở đó tiếp tục tổ chức thi hành vụ việc:

- Trong trường hợp UBND tỉnh cho phép Công ty C được khôi phục và thực hiện dự án, tiếp tục được thuê đất... thì cơ quan THADS tổ chức xử lý tài sản đã có trên đất, quyền thuê đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 46 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

+ Đối với tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm (khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024): Cơ quan THADS áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế đối với tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm khi đáp ứng điều kiện "*được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật"* ***(lưu ý: đây là điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và Tổng cục THADS đang phối hợp với các cơ quan liên ngành để hướng dẫn thực hiện)*** *và "Đã hoàn thành việc xây dựng theo*

*đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra".*

+ Đối với tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê (khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024): Cơ quan THADS áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế đối với tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi đáp ứng đủ các điều kiện tại khoản 1 Điều 46 nêu trên và chủ thể được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm "*đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp".*

*Lưu ý:* Nội dung này đang được Tổng cục THADS phối hợp, thống nhất với liên ngành để hướng dẫn thực hiện.

- 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. Đối với tài sản đang, sẽ hình thành trong tương lai và quyền thực hiện, quyền phát sinh từ dự án Z, do dự án đã bị chấm dứt hoạt động nên không có đối tượng để tổ chức thi hành. Đối với tài sản đã hình thành trên đất thuê thì cơ quan THADS rà soát, kê biên, xử lý nếu đủ điều kiện theo quy định.

**Tình huống 13:** Kê biên tài sản của người phải thi hành án có vi phạm giấy phép xây dựng

Bản án số 07/2022/KDTM-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, có nội dung: *Công ty G phải trả nợ cho Ngân A số tiền 110.699.638.553 đồng. Trường hợp Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là Trung tâm dịch vụ và khách sạn G - Khách sạn cao cấp theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD – SXD do Sở Xây dựng - UBND tỉnh N cấp ngày 22/01/2014.*

Kết quả xác minh cho thấy, Khách sạn cao cấp thuộc dự án "Trung tâm dịch vụ và khách sạn G" là Công trình được Sở Xây dựng tỉnh N cấp Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD ngày 22/01/2014 nhưng đã xây dựng vượt phép 5 tầng. Công trình đang trong giai đoạn hoàn thiện. Ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại TP H có Thông báo số 90/TB với nội dung: "*Đối với phần công trình xây dựng vượt phép mà chưa có quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền, mới chỉ xử phạt hành chính thì Cơ quan thi hành án cần căn cứ quy định của pháp luật về THADS, về đấu giá tài sản và các quy định khác có liên quan để giải quyết theo thực trạng".*

**Hỏi:**

Trong trường hợp này, Chấp hành viên có kê biên, xử lý tài sản nêu trên (mặc dù có các tầng xây dựng trái phép) của Công ty G hay không? Vì sao?

**Giải đáp:**

**1.** Cơ sở pháp lý: Điều 70, Điều 71 và các điều luật liên quan khác tại Luật THADS

**2.** Chấp hành viên cần thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản nêu trên của Công ty G, vì lý do sau:

Trong vụ việc này, khách sạn cao cấp thuộc dự án "Trung tâm dịch vụ và khách sạn G" là tài sản bảo đảm được Bản án tuyên xử lý để thanh toán trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp hiện trạng tài sản có thay đổi (tài sản xây dựng vượt phép không đúng quy định) thì Chấp hành viên xử lý tài sản theo đúng Bản án của Tòa án, hiện trạng tài sản hợp pháp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cần lưu ý, trong quá trình tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản thi hành án cần thông báo rõ về hiện trạng tài sản kê biên và giấy tờ pháp lý của tài sản để tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá và những người tham gia đấu giá biết thực trạng tài sản; đối với phần xây dựng trái phép, nếu phải tháo dỡ hoặc cần thực hiện các thủ tục hành chính liên quan để được tồn tại sẽ do người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Tình huống 14:** Kê biên tài sản của thành viên góp vốn vào doanh nghiệp

Chi cục THADS thành phố M thụ lý thi hành đối với 02 Quyết định của Tòa án: (1) Bản án số 450/2014/DS-PT ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Y có nội dung: "Buộc **Công ty TNHH S** có nghĩa vụ trả cho ông R số tiền 7.339.153.000 đồng và phần lãi chậm thi hành án" và (2) Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 12/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 có 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".

Để tổ chức thi hành Quyết định số 12/2014/QĐST-DS, Chi cục THADS thành phố M đã xử lý Quyền sử dụng đất của ông D để trả cho Ngân hàng X. Sau khi xử lý tài sản trên, số tiền còn thừa là 1.869.881.540 đồng trả lại ông D. Đối với việc tổ chức thi hành Bản án số 450/2014/DS-PT, Công ty TNHH S không còn hoạt động, không có tài sản, các thành viên không có tài sản, chỉ có ông D có khoản tiền thừa từ việc bán tài sản nêu trên.

**Hỏi:**

Trường hợp này, cơ quan THADS có được xử lý khoản tiền 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 chưa có cơ sở xử lý tài sản của ông D, vì lý do sau:

Chấp hành viên chỉ được xử lý tài sản của Công ty TNHH S và không được xử lý tài sản của ông D, là Giám đốc Công ty 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 các nội dung để xác định có

thực hiện việc chuyển giao nghĩa vụ từ Công ty TNHH S sang các thành viên, trong đó có ông D hay không, chuyển giao trong phạm vi bao nhiêu, trách nhiệm của ông D và các thành viên khác đối với nghĩa vụ của Công ty TNHH S như thế nào, việc góp vốn của ông D vào Công ty TNHH S, các tài sản của ông D mà cơ quan THADS đã xử lý để thi hành khoản nghĩa vụ của ông D theo Quyết định số 12/2014/QĐST-DS có phải là phần vốn góp trong Công ty TNHH S hay không... Mặc dù kết quả xác minh đã rõ, tuy nhiên, để khẳng định chắc chắn nghĩa vụ, phạm vi nghĩa vụ của ông D đối với phần nghĩa vụ của Công ty TNHH S thì cũng không thuộc thẩm quyền của cơ quan THADS mà cần có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trên cơ sở đó, cơ quan THADS mới thực hiện. Nếu không xác định được những nội dung trên thì đó là tài sản riêng của ông D và Chấp hành viên không được xử lý số tiền 1.869.881.540 đồng nêu trên.

**Tình huống 15:** 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.** Việc mở khóa, mở gói để đo vẽ, kiểm tra hiện trạng tài sản có phải là một biện pháp cưỡng chế quy định tại Điều 71 Luật THADS hay không? Trường hợp không phải là một biện pháp cưỡng chế thì cần áp dụng trình tự, thủ tục gì để thực hiện?

**Giải đáp:**

**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 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.

Trình tự, thủ tục thực hiện 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 16:** 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 có nội dung: buộc ông N, bà P phải trả cho bà T số tiền 23.740.000.000 đồng.

Kết quả xác minh cho thấy: 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. Công ty TNHH GB có khoản tiền 1.500.000.000 dang do Công an tỉnh B giữ. 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 án. Sau khi Công an tỉnh B chuyển số tiền 1.026.178.336 đồng vào tài khoản của Công ty TNHH GB, Chi cục THADS thành phố H đã thu và thực hiện thanh toán tiền thi hành án.

**Hỏi:**

**Câu hỏi 1.** Chi cục THADS thành phố H 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 có đúng quy định pháp luật hay không? Tại sao? 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:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 37, Điều 47, Điều 81 Luật THADS; Điều 23, Điều 49 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP

**2.** Chấp hành viên ban hành Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS và thu tiền của Công ty TNHH GM để thanh toán cho những người được thi hành án là không phù hợp với quy định pháp luật, vì lý do sau:

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 B giữ trong trường hợp người phải thi hành án là Công ty TNHH GB. Do Chấp hành viên ban hành Quyết định 11/QĐ-CCTHADS không đúng đối tượng nên cần thu hồi, vì vậy việc chi tiền là không có cơ sở.

**Tình huống 17:** 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 Tòa án nhân dân huyện Q thì Công ty A phải trả cho Ngân hàng B số tiền 44.602.219.680 đồng và lãi 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 (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". Tổng cục Địa chất và khoáng sản Việt Nam có văn bản trả lời, theo đó: Luật Khoáng sản và các văn bản hướng dẫn không quy định về việc 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.** Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên có 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 Tòa án nhân dân 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 để đảm bảo nghĩa vụ, bởi vì:

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 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 thoả thuận của các đương sự nếu các đương sự thoả 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 (không phải chỉ là 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 công nhận sự thỏa thuận cũng 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. Đến nay, Quyết định của Tòa án 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 l 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 18:** Thỏa thuận thi hành án trong trường hợp người được thi hành án tại Bản án này nhưng lại là người phải thi hành án trong bản án khác

Chi cục THADS huyện K, tỉnh T thụ lý tổ chức thi hành 05 bản án đối với người phải thi hành án là ông H, trong đó có Bản án buộc ông H trả cho ông D số

tiền 1.137.555.000 đồng và lãi (ông D là người được 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 (ông D là người phải thi hành án).

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 ông D có phù hợp với quy định pháp luật hay không?

**Giải đáp:**

**1.** Căn cứ pháp lý: Điều 6, Điều 105 Luật THADS; Điều 5, Điều 23 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

**2.** Thỏa thuận nêu trên không vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 6 Luật THADS, vì lý do sau:

Trong vụ việc này, khi Chi cục THADS huyện K nhận được Công văn của Chi cục THADS thành phố N, tỉnh T đề nghị phối hợp tổ chức thi hành khoản ông D phải trả tiền cho bà M, 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, Chấp hành viên không thực hiện, do đó, việc ông H thỏa thuận trả tiền cho ông D để thi hành án là không vi phạm điều cấm của pháp luật. 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. Trường hợp 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.

Cơ quan THADS tiếp tục thi hành án đối với nghĩa vụ ông D phải trả tiền cho cho bà M theo quy định pháp luật.

**Tình huống 19:** Thỏa thuận thi hành án về việc đương sự nhận tài sản đang thế chấp để thi hành án

Chấp hành viên A của Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đ tổ chức thi hành việc: ông S có nghĩa vụ trả cho 05 cá nhân số tiền 42 tỷ đồng và lãi chậm thi hành án. Chấp hành viên B của Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đ tổ chức thi hành việc: Công ty HS phải trả cho Ngân hàng V số tiền hơn 7,4 tỷ đồng và lãi, được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất XXX của ông S để bảo đảm thi hành án cho Ngân hàng V.

Kết quả xác minh cho thấy: ông S có duy nhất Quyền sử dụng đất XXX đã thế chấp cho Ngân hàng V nêu trên. Chấp hành viên B đã ban hành Quyết định và tiến hành kê biên Quyền sử dụng đất XXX của ông S để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty HS với Ngân hàng V.

Ngày 04/8/2022, Chấp hành viên A tổ chức cho 05 cá nhân và ông S thỏa thuận để ông T (là một trong 05 cá nhân được thi hành án) nhận QSDĐ XXX và nộp số tiền cho Ngân hàng V. Ngân hàng V đã thông báo giải chấp tài sản.

**Hỏi:**

**1.** Thỏa thuận thi hành án giữa ông S với 05 cá nhân được thi hành án có phù hợp pháp luật không?

**2.** Trong trường hợp thỏa thuận không phù hợp, cơ quan THADS xử lý vụ việc tiếp theo như thế nào?

**Giải đáp:**

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

2. Biên bản thỏa thuận của ông S với 05 người được thi hành án là vi phạm điều cấm của pháp luật, vì những lý do sau:

- Thỏa thuận thiếu thành phần, cụ thể: Ngân hàng V, là người được thi hành án và được ưu tiên thanh toán tiền từ việc xử lý Quyền sử dụng XXX của ông S; Công ty HS, là người phải thi hành án trong bản án với Ngân hàng V.

- Đối tượng thỏa thuận là Quyền sử dụng đất XXX đã bị Quyết định cưỡng chế, kê biên để bảo đảm thi hành án của Công ty HS đối với Ngân hàng V.

- Thẩm quyền chứng kiến thỏa thuận là Chấp hành viên không trực tiếp tổ chức thi hành vụ việc thi hành án của Công ty HS đối với Ngân hàng V.

3. Hướng giải quyết tiếp theo: Do Biên bản thỏa thuận của ông S với 05 người được thi hành án vi phạm điều cấm của pháp luật, Chấp hành viên cần tổ chức làm việc với Ngân hàng V và các đương sự có liên quan để đề nghị Ngân hàng V phối hợp hoàn trả lại số tiền nêu trên:

+ 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.

+ 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 các bên được giải quyết theo thủ tục tố tụng (khởi kiện dân sự).

**Tình huống 20:** Đối trừ nghĩa vụ thi hành án

Ông A phải thi hành án trả tiền cho bà C **và nhiều người khác**, đồng thời ông A cũng là người được thi hành án từ ông T theo bản án khác. Cơ quan thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án để đảm bảo thi hành án cho ông A. Sau đó, bà C và ông T đã thực hiện thỏa thuận chuyển quyền được thi hành, đối trừ nghĩa vụ, thanh toán toàn bộ tiền cho nhau.

**Hỏi:**

Việc bà C và ông T thỏa thuận chuyển quyền được thi hành án, đối trừ nghĩa vụ, thanh toán cho nhau có phù hợp với pháp luật không? Việc chuyển quyền được thi hành án đó có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (là những mà ông A phải có nghĩa vụ thi hành án) không?

**Giải đáp:**

1. Căn cứ pháp lý: Điều 6, Điều 54 Luật THADS; Điều 5 Nghị định 62/2015/NĐ-CP

2. Việc bà C và ông T thỏa thuận chuyển quyền được thi hành án, đối trừ nghĩa vụ, thanh toán cho nhau là vi phạm điều cấm của pháp luật do đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người được thi hành án khác, vì lý do sau:

Các đương sự được thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành theo khoản 4 Điều 54 Luật THADS. Tuy nhiên, trong trường hợp có nhiều người được thi hành án thì việc thanh toán tiền thi hành án được thực hiện theo tỷ lệ số tiền mà họ được nhận quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật THADS. Như vậy, bà C chỉ được hưởng một phần tài sản theo tỷ lệ mà ông A được thi hành án từ tiền xử lý tài sản của ông T.

**Tình huống 21:** 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 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 207QĐ-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 nhưng được Cục rút lên sau 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 (ở Chi cục THADS huyện C).

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)./.