

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

LÊ QUANG TUẤN

**KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỪ THỰC TIỄN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. ĐẶNG THỊ BÍCH LIỄU

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu độc lập của cá nhân tôi, nội dung cũng như các số liệu trích dẫn trong luận văn hoàn toàn trung thực. Những kết quả trong luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận văn

Lê Quang Tuấn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ	7
1.1. Khái niệm, đặc điểm của cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.....	7
1.2. Nội dung của pháp luật thi hành án dân sự về cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	20
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.....	34
Chương 2: THỰC TRẠNG THỰC HIỆN CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI	45
2.1. Tổng quan về đặc điểm kinh tế, xã hội của huyện Đan phượng và tổ chức, hoạt động của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	45
2.2. Thực trạng thực hiện cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	49
Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CƯỜNG CHẾ, KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN CƯỜNG CHẾ, KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	62

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.....	62
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	67
3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội..	73
KẾT LUẬN.....	75
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	79

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLTTDS	:	Bộ luật tố tụng dân sự
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NĐ-CP	:	Nghị định – Chính phủ
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
TAND	:	Toà án nhân dân
THADS	:	Thi hành án dân sự
TTLT	:	Thông tư liên tịch
VKSND	:	Viện kiểm sát nhân
XHCN	:	Xã hội chủ nghĩa
XPVPHC	:	Xử phạt vi phạm hành chính

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1	Kết quả thi hành án dân sự giai đoạn 2011 – 2015 (về việc)	51
Bảng 2.2	Kết quả thi hành án dân sự giai đoạn 2011 – 2015 (về việc)	52
Bảng 2.3	Kết quả tổ chức cưỡng chế thi hành án (3013 – 2015)	52

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong thi hành án dân sự (THADS) cưỡng chế thi hành án là một trong những biện pháp mà Chấp hành viên lựa chọn để đảm bảo thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án, Trọng tài thương mại, Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh được chấp hành, góp phần bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức và công dân, bảo đảm nguyên tắc pháp chế trong quá trình xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền Xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Kê biên quyền sử dụng đất(QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất là công cụ hữu hiệu và là một trong những biện pháp cưỡng chế nghiêm khắc nhất thường được Chấp hành viên lựa chọn áp dụng nhằm thi hành nghĩa vụ trả tiền của người phải thi hành án theo Bản án, Quyết định của cơ quan thẩm quyền. Đây là biện pháp cưỡng chế có vai trò trong việc khôi phục, bảo vệ các quyền và lợi ích trong xã hội bị xâm hại phạm, góp phần bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và Nhà nước. Nhận thức được tầm quan trọng của cưỡng chế thi hành án nói chung, cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng trong việc đảm bảo thực thi các Bản án, Quyết định của các cơ quan có thẩm quyền đã ban hành, các quy định về cưỡng chế thi hành án nói chung được quy định cụ thể, chặt chẽ và đầy đủ hơn trong các văn bản quy phạm pháp luật. Đặc biệt trong Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nó đã tháo gỡ kịp thời những tồn tại, vướng mắc trong công tác kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và các vấn đề khác trong thi hành án dân sự mà các văn bản quy phạm pháp luật về thi hành án dân sự trước đó mắc phải.

Trong quá trình THADS, các bên đương sự có quyền tự định đoạt, thoả thuận với nhau nhằm thực hiện các quyền, nghĩa vụ dân sự theo Bản án, Quyết

định của Tòa án nhưng khi người phải thi hành án đã được giải thích, thuyết phục, mặc dù có điều kiện thi hành án mà tìm mọi cách trì hoãn, trốn tránh nghĩa vụ, không tự nguyện thi hành thì buộc cơ quan thi hành án phải tổ chức cưỡng chế thi hành án. Kế biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là một biện pháp cưỡng chế kế biên phức tạp đòi hỏi Chấp hành viên phụ trách hồ sơ thi hành án phải có kỹ năng toàn diện mới có thể thực hiện được công việc này. Mặt khác việc áp dụng biện pháp cưỡng chế cần phải có sự phối hợp của các ngành, các cấp, nếu thiếu một thành phần theo quy định thì buổi cưỡng chế kế biên đó phải dừng hoặc hoãn, gây tổn thất lớn về công sức, kinh tế và tài sản cho các bên đương sự, tổ chức và Nhà nước.

Vì vậy, việc nghiên cứu biện pháp kế biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất trong THADS qua thực tiễn trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội có ý nghĩa quan trọng trong việc cải cách Tư pháp và nâng cao hiệu quả công tác thi hành án dân sự. Vì những lý do trên, tác giả lựa chọn đề tài: ***“Kế biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội”*** làm luận văn thạc sĩ cho mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong những năm gần đây, trước yêu cầu đổi mới đất nước, cải cách hành chính và cải cách tư pháp đã có một số công trình nghiên cứu khoa học pháp lý đề cập đến vấn đề cưỡng chế THADS nói chung và kế biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được công bố:

Cụ thể một số công trình nghiên cứu sau: “*Các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự*” của tác giả Phan Huy Hiệu năm 2011. “*Cưỡng chế kế biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án*” của tác giả Lê Anh Tuấn trong Tạp chí Dân chủ và pháp luật số chuyên đề THADS năm 2010; “*Về kế biên, xử lý tài sản*” của TS Nguyễn Thanh Thủy và Th.S Lê Thị Kim Dung trong cuốn “*Xử lý tình huống trong thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật về thi hành án dân sự*”, nhà xuất bản Tư pháp năm 2010; “*Vấn đề cưỡng chế đối với người*

thức ba” của tác giả Bùi Văn Yên và “*Cần xử lý triệt để hành vi chiếm lại đất sau cưỡng chế thi hành án*” của tác giả Trần Hoàng Đoán trong số chuyên đề về THADS của Tạp chí Dân chủ và pháp luật tháng 5 năm 2012.

Tuy nhiên, hiện nay chưa có nhiều các công trình nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện các vấn đề về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự. Luận văn là một trong những công trình đầu tiên nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề liên quan về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự hiện hành của Việt Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục tiêu nghiên cứu đề tài là làm rõ một số vấn đề lý luận về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất; nội dung các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện biện pháp cưỡng chế này trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Qua việc nghiên cứu nhận diện, phát hiện những hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Từ đó tìm ra nguyên nhân và giải pháp khắc phục để góp phần nâng cao hiệu quả công tác kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Xuất phát từ mục đích của việc nghiên cứu luận văn, việc nghiên cứu luận văn có nhiệm vụ nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu luận văn là những quan hệ pháp luật phát sinh trong quá trình thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thi hành biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu một số vấn đề lý luận cơ bản về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất như khái niệm, đặc điểm kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, vai trò của kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất; các quy định của Luật THADS về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện biện pháp này trong những năm gần đây trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở vận dụng phương pháp luận của chủ nghĩa Mác – Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh, những quan điểm của Đảng và Nhà nước ta hiện nay về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự.

Để làm sáng tỏ nội dung nghiên cứu, trong chương 1 luận văn, tác giả sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng, phương pháp luận duy vật lịch sử cùng các phương pháp khoa học cụ thể như phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, phương pháp tổng hợp và phương pháp logic.

Trong chương 2 và chương 3, luận văn nghiên cứu chủ yếu bằng phương pháp sau:

- Phương pháp phân tích - tổng hợp được sử dụng xuyên suốt để nêu, phân tích, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn trong luận văn.

- Phương pháp so sánh, thống kê được sử dụng để cung cấp các số liệu cần thiết, đối chiếu, so sánh, làm rõ thực trạng thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, tìm hiểu các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

- Phương pháp khảo sát thực tế được sử dụng để góp phần tổng kết thực tiễn sâu sắc về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

- Phương pháp kết hợp nghiên cứu lý luận với thực tiễn cũng được sử dụng trong tiến trình thực hiện luận văn để đưa ra những bình luận, quan điểm, kết luận về những nội dung nghiên cứu...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn là công trình nghiên cứu khoa học pháp lý có tính hệ thống về những vấn đề liên quan đến kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Những điểm mới về khoa học của luận văn thể hiện những điểm cơ bản sau:

- Luận văn góp phần làm rõ khái niệm, đặc điểm pháp lý của biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và cơ sở của việc quy định biện pháp này; Luận văn đã phân tích, đánh giá và chỉ ra những bất cập, hạn chế của Luật THADS về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn áp dụng quy định về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

- Từ những phân tích, đánh giá thực trạng, luận văn đề xuất, định hướng những giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện những quy định của pháp luật nước ta về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất; Đề xuất những giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong THADS nói riêng cũng như trong hoạt động THADS nói chung tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và các địa phương trong cả nước.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương chính sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận chung về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự.

Chương 2: Thực trạng thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự tại Huyện Đan Phượng, Hà Nội.

Chương 3: Định hướng và một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

1.1. Khái niệm, đặc điểm của cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1.1.1. Khái niệm cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự

Trong lịch sử hình thành, phát triển của loài người đã trải qua các giai đoạn phát triển khác nhau. Giai đoạn chưa có Nhà nước đó là thời kỳ Công xã nguyên thủy Con người sống từng bầy đàn, xã hội chưa phân chia thành giai cấp, việc quản lý xã hội bằng uy tín, tự giác trong xã hội. Các quan hệ xã hội được giải quyết bằng cách noi gương, giải thích, thuyết phục các thành viên trong xã hội tự nguyện thực hiện, việc cưỡng chế trong giai đoạn này không đặt ra. Đến giai đoạn xuất hiện Nhà nước (*Nhà nước chủ nô, Nhà nước phong kiến, Nhà nước tư bản và Nhà nước xã hội chủ nghĩa*) đồng thời xuất hiện các giai cấp trong xã hội, các quan hệ xã hội ngày càng nhiều, các mâu thuẫn, tranh chấp trong xã hội gia tăng. Giai cấp thống trị xây dựng nên Bộ máy nhà nước, trước tiên để bảo vệ cho lợi ích của giai cấp mình, đồng thời để quản lý xã hội đi theo một mục tiêu nhất định. Đến giai đoạn này nhiều quan hệ xã hội không thể giải quyết bằng biện pháp giáo dục, thuyết phục mà phải giải quyết bằng biện pháp cưỡng chế của Nhà nước để duy trì trật tự xã hội nhằm thúc đẩy xã hội phát triển.

Như vậy, Nhà nước sử dụng biện pháp cưỡng chế nhằm quản lý, điều hành đất nước. Theo từ điển Chữ nôm Tập 1 thì cưỡng là thúc ép, buộc tuân theo ý trí mình [30, tr.381]; chế là kìm giữ, nén lại, tạo ra [30, tr.256]. Vậy cưỡng chế là một từ được ghép bởi hai từ cưỡng và từ chế để tạo thành từ cưỡng chế. Theo từ điển Tiếng việt của Viện ngôn ngữ học do Nhà xuất giáo dục xuất

bản năm 1994 viết: "*Cưỡng chế là dùng quyền lực Nhà nước bắt phải tuân theo*" [31, tr. 226]. Nhưng theo cuốn từ điển Tiếng Việt, Viện Ngôn ngữ học, Nhà xuất bản Từ điển bách khoa năm 2012 làm rõ hơn khái niệm cưỡng chế là thêm hai từ pháp luật: "*Cưỡng chế là dùng quyền lực Nhà nước bắt phải tuân theo pháp luật*" [32, tr.309].

Tựu chung lại cưỡng chế được hiểu là Nhà nước dùng quyền lực của mình buộc cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện một hành vi hoặc nghĩa vụ nhất định, theo quy định của pháp luật hoặc là quyền lực xã hội buộc mọi người phải tuân theo luật, lệ ... đã đặt ra.

Cưỡng chế gắn liền với hoạt động quản lý nhà nước và là một trong những phương pháp chủ yếu trong hoạt động quản lý nhà nước. Trong nhà nước Pháp quyền, việc cưỡng chế nhằm mục đích thi hành pháp luật của Nhà nước, duy trì trật tự xã hội. Nhà nước thực hiện cưỡng chế thông qua nhiều biện pháp cưỡng chế, những biện pháp cưỡng chế này được Nhà nước trao quyền cho các cơ quan Nhà nước khác nhau thực hiện như: cưỡng chế hành chính, cưỡng chế trong hoạt động tố tụng của cơ quan điều tra và cơ quan Tòa án và cưỡng chế thi hành án.

Trong hoạt động quản lý hành chính và xử lý vi phạm hành chính, cưỡng chế hành chính được UBND và các cơ quan hành chính thực hiện như: Cưỡng chế hành chính đối với những đối tượng chống đối không di dời tài sản để giải phóng mặt bằng phục vụ cho quốc phòng hoặc các cá nhân, cơ quan, tổ chức vi phạm hành chính thì các cơ quan có thẩm quyền được áp dụng các biện pháp cưỡng chế được quy định tại Khoản 2 Điều 86 Luật xử lý vi phạm hành chính như kê biên tài sản, khấu trừ tài khoản của cá nhân, tổ chức. Các biện pháp cưỡng chế của cơ quan điều tra được trao quyền cho thủ trưởng cơ quan điều tra thực hiện được quy định tại Khoản 2 Điều 34 Bộ luật tố tụng hình sự như: quyết định truy nã bị can, khám xét, thu giữ, kê biên tài sản. Trong hoạt động tố tụng, cơ quan Tòa án cũng được Nhà nước trao quyền được áp dụng các biện pháp

cưỡng chế được quy định tại Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự về các biện pháp khẩn cấp tạm thời như: Kê biên tài sản tranh chấp, phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác. Ngoài ra, cơ quan THADS cũng được Nhà nước trao quyền được áp dụng các biện pháp cưỡng chế trong THADS được quy định tại Điều 71 Luật THADS trong đó có biện pháp kê biên, xử lý tài sản.

Theo Giáo trình kỹ năng về thi hành án dân sự của Học viện Tư pháp viết cưỡng chế THADS là biện pháp cưỡng bức bắt buộc của cơ quan THADS, do Chấp hành viên quyết định theo thẩm quyền nhằm buộc người phải thi hành án phải thực hiện những hành vi hoặc nghĩa vụ về tài sản theo Bản án, Quyết định. Cưỡng chế thi hành án được áp dụng trong trường hợp người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án, hoặc trong trường hợp cần ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản hoặc trốn tránh việc thi hành án [16, tr.215].

Theo tài liệu bồi dưỡng Chấp hành viên trung cấp định nghĩa cưỡng chế THADS là biện pháp sử dụng quyền lực Nhà nước để buộc người phải thi hành án phải thực hiện những hành vi hoặc nghĩa vụ về tài sản theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Biện pháp cưỡng chế do Chấp hành viên quyết định trong trường hợp người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án [17, tr.420].

Qua hai định nghĩa trên chúng ta thấy cưỡng chế THADS đều có những đặc điểm chung như: Chủ thể thực hiện phải là Chấp hành viên là người trực tiếp ra quyết định cưỡng chế; người phải thi hành án phải có điều kiện thi hành án; người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án.

Qua đó biện pháp cưỡng chế là phương thức, cách thức dùng quyền lực Nhà nước buộc các cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, do người có thẩm quyền áp dụng trong các trường hợp cần thiết nhằm bảo vệ lợi ích của cá nhân, cơ quan, tổ chức và xã hội bị xâm hại.

Biện pháp cưỡng chế THADS là một trong những biện pháp cưỡng chế của Nhà nước trao quyền áp dụng trong trường hợp khi Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật mà các đương sự không chấp hành Bản án, Quyết định của Tòa án và chỉ do Chấp hành viên thực hiện. Do đó, biện pháp cưỡng chế THADS được hiểu là biện pháp cưỡng chế dùng quyền lực của Nhà nước, buộc người phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự của họ, do Chấp hành viên áp dụng trong trường hợp người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án.

Công tác THADS là một bộ phận của thi hành án nói chung. Ở nước ta hiện nay được phân ra làm hai bộ phận, thi hành án hình sự và THADS. Thi hành án hình sự được Chính phủ giao cho Bộ công an quản lý, công tác THADS được Chính phủ giao cho Bộ Tư pháp quản lý. Việc áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án hình sự hà khắc hơn biện pháp cưỡng chế THADS. Sự khác biệt giữa thi hành án hình sự và THADS được thể hiện ở căn cứ và tính chất của cưỡng chế thi hành án. Nếu như căn cứ cưỡng chế thi hành án hình sự là phần hình phạt được tuyên trong quyết định của bản án hình sự đó là hình phạt tù có thời hạn, tù chung thân và hình phạt tử hình. Ngược lại cưỡng chế THADS căn cứ cưỡng chế chủ yếu là các bản án, quyết định dân sự, hôn nhân gia đình, kinh tế và lao động liên quan đến nghĩa vụ tài sản hoặc những hành vi. Về tính chất cưỡng chế hình sự có hiệu lực thi hành án ngay sau khi bản án hình sự có hiệu lực pháp luật, Tòa án có thẩm quyền ra quyết định thi hành án hình sự đối với người phải thi hành án, họ không có thời gian tự nguyện thi hành án. Ngay sau có quyết định thi hành án, người phải thi hành án hình sự phải chấp hành ngay tức khắc, nếu không cơ quan công an tiến hành cưỡng chế bằng việc bắt hoặc dẫn giải người phải thi hành án đến các trại giam để thi hành án. Nhưng đối với việc cưỡng chế THADS chỉ đặt ra khi cơ quan THADS ra quyết định thi hành án, giao cho Chấp hành viên thực hiện, Chấp hành viên định cho người phải thi hành án một thời hạn 10 ngày, hết thời hạn trên người phải thi hành án không tự

nguyện thi hành án, mặc dù có điều kiện thi hành án thì lúc này Chấp hành viên mới có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án đối với người phải thi hành án. Tuy nhiên, trong trường hợp cần ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, huỷ hoại tài sản hoặc trốn tránh việc thi hành án thì Chấp hành viên có quyền áp dụng ngay các biện pháp cưỡng chế thi hành án mà không cần áp dụng thời gian tự nguyện thi hành án.

Kê biên là một động từ ghép bởi hai từ kê và biên. Theo từ điển Tiếng việt của Viện ngôn ngữ học do Nhà xuất giáo dục xuất bản năm 1994 viết: “ *Kê là viết ra theo thứ tự từng tên, từng nhóm để ghi nhớ hoặc thông báo*”[31, tr.466], “*Biên viết lên trang giấy*”[31, tr.159]. Hiện nay kê biên được hiểu là tạm thời cấm vận chuyển, chuyển đổi, định đoạt hoặc chuyển dịch tài sản của người vi phạm pháp luật. Điều này có nghĩa khi kê biên một tài sản của một người nào đó thì quyền sở hữu tài sản của họ bị hạn chế, họ không được chuyển đổi, chuyển dịch, định đoạt... tài sản bị kê biên đó. Mặt khác tài sản bị kê biên phải là của người vi phạm pháp luật, nếu một người không vi phạm pháp luật thì sẽ không bị kê biên. Theo Từ điển luật học, kê biên tài sản là một biện pháp cưỡng chế nhằm bảo đảm việc thi hành án hình sự, chỉ áp dụng với bị can, bị cáo về tội mà Bộ luật hình sự quy định [32, tr.243]. Với nội dung định nghĩa này khái niệm kê biên chỉ ở nghĩa hẹp trong lĩnh vực điều tra hình sự. Trên thực tế trong hoạt động quản lý Nhà nước, có một số cơ quan được Nhà nước trao quyền thực hiện việc kê biên tài sản đó là cơ quan điều tra của Công an, Tòa án nhân dân các cấp, cơ quan quản lý hành chính và cơ quan THADS thì khái niệm đó chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong lĩnh vực THADS thì không hoàn toàn đúng theo nghĩa trên theo khoản 3 Điều 71 Luật THADS năm 2008 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2014*) thì kê biên được hiểu là một trong số các biện pháp cưỡng chế THADS, khi Chấp hành viên áp dụng biện pháp kê biên tài sản của người phải thi hành án trong trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án. Ở đây, yếu tố không tự nguyện thi hành án không đồng nghĩa với việc người phải thi

hành án vi phạm pháp luật thi hành án do nhiều trường hợp người phải thi hành án rất muốn bán được tài sản để trả nợ nhưng không thể bán được vì yếu tố khách quan.

Vậy, cưỡng chế kê biên tài sản là một biện pháp cưỡng chế do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhằm bảo đảm cho việc thực hiện một nghĩa vụ tài sản đối với các cá nhân, tổ chức xâm hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Trong hoạt động THADS, kê biên được hiểu là một trong những biện pháp cưỡng chế THADS. Công tác THADS nói riêng và công tác thi hành án nói chung là một trong những hoạt động quan trọng nhằm khôi phục và bảo vệ các quan hệ xã hội bị xâm hại. THADS là hoạt động thi hành Bản án, Quyết định dân sự, hình phạt tiền, tịch thu tài sản, truy thu tiền, tài sản thu lợi bất chính, xử lý vật chứng, tài sản, án phí, tiền phạt và quyết định dân sự trong bản án hình sự, phần tài sản trong Bản án, Quyết định hành chính và Toà án, quyết định của Tòa án giải quyết pháp sản, quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh của Hội đồng xử lý các vụ việc cạnh tranh có liên quan đến tài sản của bên phải thi hành án và phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại (sau đây gọi chung là Bản án, Quyết định của tòa án). Việc cưỡng chế chỉ đặt ra khi người phải thi hành án có điều kiện thi hành án và đã hết thời gian tự nguyện thi hành án thì Chấp hành viên mới áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án để buộc người phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ của mình.

1.1.1.1. Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự

Trong công tác thi hành án dân sự, các vụ việc liên quan đến kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp như: Thực hiện quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên QSDĐ của Tòa án và của Hội đồng Trọng tài thương mại; hoặc cưỡng chế kê biên, đấu giá QSDĐ để đảm bảo thi hành án.

Kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có thể được áp dụng ở hai thời điểm trước và sau khi có Bản án, Quyết định. Trước khi có Bản án, Quyết định kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thì được xem là biện pháp khẩn cấp tạm thời và là biện pháp bảo đảm trong tố tụng dân sự, hình sự, tố tụng trọng tài. Và sau khi bản án, quyết định được ban hành và có hiệu lực thì kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được xem là một biện pháp cưỡng chế cuối cùng nhằm đảm bảo thi hành các phán quyết của Tòa án và của cơ quan có thẩm quyền.

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là một trong các loại tài sản có thể bị cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành các Bản án, Quyết định do Tòa án tuyên hoặc của cơ quan có thẩm quyền theo qui định pháp luật. Các Bản án, Quyết định đó bao gồm: Bản án, quyết định dân sự, phần tài sản và quyết định dân sự trong Bản án, Quyết định hình sự, phần tài sản trong Bản án, Quyết định hành chính của Tòa án, quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh có liên quan đến tài sản của bên phải thi hành án của Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh và Quyết định của Trọng tài thương mại.

Trước khi có Bản án, Quyết định thì kê biên quyền sử dụng đất được áp dụng là một biện pháp khẩn cấp tạm thời trong quá trình giải quyết một vụ án dân sự, để tạm thời giải quyết yêu cầu cấp bách của mình, bảo vệ chứng cứ, bảo toàn tình trạng hiện có, tránh việc có thể gây thiệt hại không thể khắc phục được hoặc trong tình thế khẩn cấp, ngăn chặn hậu quả nghiêm trọng có thể xảy ra, người có quyền nộp đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đồng thời với việc nộp đơn khởi kiện.

Người có quyền yêu cầu áp dụng là đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự hoặc cơ quan, tổ chức khởi kiện vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Thẩm quyền quyết định áp dụng, thay đổi hay hủy bỏ phụ thuộc thời điểm tố tụng khác nhau, nếu việc áp dụng trước khi mở phiên Tòa án thì do một thẩm phán quyết định và tại phiên tòa thì do hội đồng xét xử quyết định. Và trong tố tụng trọng tài thẩm quyền quyết định áp dụng thuộc về hội

đồng trọng tài. Trong quá trình giải quyết vụ án hình sự kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cũng có thể được áp dụng như là biện pháp kê biên tài sản đối với bị can, bị cáo về tội mà Bộ luật hình sự quy định có thể tịch thu tài sản hoặc phạt tiền cũng như đối với người phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, thẩm quyền ra lệnh kê biên gồm: Viện trưởng, Phó Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND); Chánh án, Phó Chánh án Tòa án nhân dân và Tòa án quân sự các cấp; Thẩm phán giữ chức vụ Chánh toà, Phó Chánh toà, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao; Hội đồng xét xử; Thủ trưởng, Phó Thủ trưởng Cơ quan điều tra các cấp. Lệnh kê biên này phải được thông báo ngay cho Viện kiểm sát cùng cấp trước khi thi hành và trong các trường hợp trên thẩm quyền thực hiện kê biên đều bởi cơ quan thi hành án dân sự.

Sau khi có Bản án, Quyết định do Tòa án tuyên hoặc của cơ quan có thẩm quyền, kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được xem là biện pháp đảm bảo THADS. Đó là biện pháp cưỡng chế bắt buộc cuối cùng đối với người có nghĩa vụ về dân sự trong các Bản án, Quyết định (người phải thi hành án), sau khi đã hết thời gian tự nguyện thi hành để buộc họ phải thực hiện các nghĩa vụ theo những phán quyết về phần dân sự trong Bản án, Quyết định của Tòa án, Hội đồng xử lý vụ việc tranh chấp, Trọng tài thương mại do chấp hành viên thực hiện theo đơn yêu cầu của người được hưởng quyền, lợi ích (người được thi hành án) hoặc theo qui định của pháp luật.

Trong công tác kê biên QSDĐ thì việc kê biên quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất đặc biệt là đối với nhà ở gắn liền với đất thuộc sở hữu chung hoặc của người khác cũng là vấn đề khó khăn và phức tạp. Tuy đã được qui định khá cụ thể nhưng trong thực tế áp dụng cũng không tránh khỏi những trở ngại làm cho quá trình thi hành án kéo dài. Đó cũng là một nguyên nhân của nhiều vụ việc thi hành án tồn đọng.

Khi tiến hành kê biên phải có đại diện chính quyền xã, phường, thị trấn và người làm chứng và không thể thiếu lực lượng công an hỗ trợ và bảo vệ cường

chế thi hành án. Đặc biệt là đối với các vụ cưỡng chế phức tạp thì lực lượng công an là chủ thể quan trọng để trấn áp, bắt giữ những đối tượng chống đối trong quá trình cưỡng chế.

Kê biên QSDD, tài sản gắn liền với đất là một trong những biện pháp khó khăn và phức tạp nhất hiện nay, đặc biệt là thực hiện kê biên đối với người phải thi hành án là cá nhân. Bởi vì như chúng ta đã biết đất đai là tài sản có giá trị rất lớn và vô cùng quan trọng của mỗi người, đó là nơi sinh hoạt, sản xuất của mỗi gia đình hay là nơi thiêng liêng, nơi có mộ phần ông bà, cha mẹ của người phải thi hành và cũng là nơi mà nhiều thế hệ ông bà, cha mẹ họ đã sống nơi đó. Nên việc cưỡng chế, tước đi quyền năng của họ đối với tài sản này, buộc họ phải rời bỏ mảnh đất đó thì có sự chây ỳ không muốn thực hiện, thậm chí là kháng cự, chống đối là điều không tránh khỏi. Chính vì vậy khi áp dụng biện pháp này chấp hành viên cần tuân thủ nghiêm các trình tự, thủ tục luật định để tránh sai sót dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện, làm ảnh hưởng đến quá trình thi hành án, gây mất lòng tin của nhân dân trong việc thực thi pháp luật của các cơ quan Nhà nước. Nhà nước đã có những qui định mang tính chất hỗ trợ đối với những người này sau khi bị cưỡng chế mà không có nơi ở hay đất để sản xuất để không những vừa đảm bảo thi hành các phán quyết của các cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật, đảm bảo trật tự an ninh xã hội; vừa làm cho người phải thi hành án thấy được sự chính sách nhân đạo của Nhà nước ta

1.1.2. Đặc điểm của cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự

➤ *Cơ sở pháp lý của cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*

Kê biên QSDD, tài sản gắn liền với đất đảm bảo thi hành án dân sự là một trong những biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự có tính nghiêm khắc nhất trong các biện pháp cưỡng chế THADS, là một hoạt động dựa trên các cơ sở pháp lý được pháp luật qui định chặt chẽ. Cơ sở pháp lý ban đầu chính xác, chặt

chẽ sẽ làm tiền đề cho thực hiện các thủ tục tiếp theo. Kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn là hoạt động nhạy cảm, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người phải thi hành án. Nếu thực hiện không dựa trên một cơ sở pháp lý, các thủ tục không được thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật, thì khi có khiếu nại phát sinh mà cơ quan thi hành án không có cơ sở bác đơn khiếu nại của đương sự, buộc phải công nhận khiếu nại là đúng thì cả một quá trình thi hành án bị ngưng trệ, thậm trí có thể phải làm lại từ đầu, gây tốn kém về thời gian, tiền bạc của Nhà nước, tổ chức, công dân. Chính vì vậy, khi áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất phải đảm bảo các cơ sở pháp lý sau:

Thứ nhất, theo Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, người phải thi hành án có nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án.

Như vậy, khi Bản án, Quyết định có hiệu lực trên thực tế là cơ sở pháp lý đầu tiên và quan trọng nhất để chấp hành viên căn cứ vào đó để thực hiện cưỡng chế Kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất đối với người phải thi hành án và người này phải có nghĩa vụ trả tiền đối với người được thi hành án.

Thứ hai, đã hết thời gian tự nguyện thi hành án do Chấp hành viên ấn định người phải thi hành án không tự nguyện thi hành.

Do tính chất của THADS khác với thi hành án hình sự là lấy trừng phạt làm đầu. Trong THADS cần thiết phải có thời gian để người phải thi hành án tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của mình. Chính vì vậy tại khoản 1, điều 46 quy định *“Hết thời gian quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này, người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị cưỡng chế”*. Luật THADS đã quy định thời gian tự nguyện cố định đối với mọi trường hợp là 10 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án.

Thứ ba, chưa hết thời gian tự nguyện thi hành án nhưng người phải thi hành án có dấu hiệu tẩu tán, hủy hoại tài sản (QSDĐ, tài sản gắn liền với đất).

Theo quy định tại khoản 2 Điều 45 LTHADS năm 2008 quy định: *“Trường hợp cần ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản hoặc trốn tránh việc thi hành án thì Chấp hành viên có quyền áp dụng ngay các biện pháp quy định tại Chương IV của luật này”*. Như vậy, ngay cả khi đang trong thời gian tự nguyện thi hành án, nếu Chấp hành viên phát hiện thấy người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản hoặc thực hiện các biện pháp khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án, thì Chấp hành viên cũng có thể áp dụng ngay biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất để ngăn chặn hành vi nhằm trốn tránh nghĩa vụ của người phải thi hành án.

Khi áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất Chấp hành viên nhất thiết phải căn cứ vào các điều kiện nêu trên để áp dụng một cách tốt nhất trong công tác thi hành án của mình đảm bảo được quyền, lợi ích của các chủ thể

Quyền sử dụng đất là một tài sản đặc biệt trong cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự

Theo Hiến pháp năm 2013, Luật đất đai năm 2013 quy định chế độ sở hữu đất đai: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”. Như vậy, với tư cách là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước mới có đầy đủ các quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế Nhà nước không trực tiếp quản lý và khai thác lợi ích trên từng mảnh đất mà phần lớn giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài. Quyền sử dụng đất ở Việt Nam có tính chất đặc thù. Có quan điểm cho rằng: *“Nhà nước có quyền sở hữu đất đai, người sử dụng đất cũng có quyền sở hữu đất đai bằng việc Nhà nước ghi nhận quyền chuyển quyền sử dụng đất bao gồm các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất. Việc thừa nhận này chính là Nhà nước đã thừa nhận hình thức sở hữu đất đai có điều kiện, nói cách khác đây gọi là hình thức sở hữu kép đối với đất đai”*⁽¹⁾. Tuy nhiên,

không thể đồng nhất quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất bởi sự khác nhau cả về nội dung và ý nghĩa.

Quyền sở hữu đất đai là quyền nguyên thủy (có trước), còn quyền sử dụng đất là quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất hay công nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sở hữu đất đai là một loại quyền trọn vẹn, đầy đủ còn quyền sử dụng đất lại không trọn vẹn, đầy đủ. Bởi vì, người sử dụng đất không có đầy đủ các quyền năng như Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu. Mặt khác, không phải chủ sử dụng đất nào cứ có quyền sử dụng đất hợp pháp là có các quyền chuyển quyền của người sử dụng đất.

Quyền sở hữu đất đai là một loại quyền tồn tại độc lập còn quyền sử dụng đất lại là quyền phụ thuộc. Sự phụ thuộc này thể hiện là người sử dụng đất chỉ được sử dụng đất trong phạm vi nhất định (về diện tích đất, thời gian sử dụng đất, mục đích sử dụng đất). Như vậy, quyền sử dụng đất được hiểu là quyền của người sử dụng đất khai thác các thuộc tính của đất đai, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản một cách hợp pháp phục vụ cho mục đích của mình và quyền chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

➤ *Chủ thể áp dụng*

Việc quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế, ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của một Chấp hành viên được giao nhiệm vụ thi hành vụ việc thi hành án. Theo qui định của luật thi hành án năm 2008: Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các Bản án, Quyết định do Bộ trưởng Bộ tư pháp bổ nhiệm. Công dân Việt Nam có trình độ cử nhân luật trở lên và một số điều kiện khác như trung thực, phẩm chất, đạo đức tốt và có thời gian công tác pháp luật thì có thể được bổ nhiệm làm chấp hành viên trong cơ quan thi hành án dân sự ở các địa phương.

Chấp hành viên được giao nhiệm vụ thi hành quyết định thi hành án của thủ trưởng cơ quan thi hành án ban hành và là người có thẩm quyền quyết định áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ đối với vụ việc thi hành án đó. Dựa trên kết quả sự tự nguyện của người phải thi hành án và điều kiện về tài sản hiện có là QSDĐ của người phải thi hành án Chấp hành viên ra quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ để đảm bảo thi hành án nghĩa vụ theo Bản án, Quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

** Phân biệt cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với cưỡng chế kê biên các tài sản khác*

Biện pháp cưỡng chế THADS nói chung, biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng giống các biện pháp cưỡng chế hành chính, cưỡng chế hình sự ở những đặc điểm như: Điều sử dụng quyền lực Nhà nước để đảm bảo thực hiện việc cưỡng chế, được thực thi theo một trình tự, thủ tục nhất định theo quy định của pháp luật, mục đích đảm bảo pháp chế xã hội chủ nghĩa, bảo vệ các lợi ích hợp pháp của Nhà nước, quyền con người, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, công dân, không làm ảnh hưởng đến tình hình chính trị và trật tự an toàn xã hội khi thực hiện cưỡng chế.

Biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất khác với các biện pháp cưỡng chế hành chính, cưỡng chế hình sự ở những điểm sau:

Thứ nhất, biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và cưỡng chế hình sự đều phải căn cứ vào Bản án, Quyết định của Tòa án; trong khi đó cưỡng chế hành chính chỉ căn cứ vào quyết định hành chính để thực hiện việc cưỡng chế. Cưỡng chế hành chính là biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra trong trường hợp áp dụng xử phạt, trách nhiệm thi hành và bảo đảm thi hành quyết định cưỡng chế. Cưỡng chế hành chính là phương tiện bảo đảm cho việc thực hiện quyền lực Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân. Các biện pháp cưỡng chế thi hành án

hành chính có tính chất, nội dung và vai trò khác nhau trong hoạt động quản lý, căn cứ vào mục đích áp dụng, hệ thống các biện pháp cưỡng chế hành chính có thể được chia thành năm nhóm như sau: Biện pháp cưỡng chế ngăn chặn hành chính; biện pháp xử phạt hành chính; biện pháp biện pháp cưỡng chế bảo đảm thi hành quyết định hành chính; biện pháp cưỡng chế hành chính đặc biệt.

Thứ hai, đối tượng của cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất chỉ là QSDĐ và các tài sản gắn liền với đất, trong khi đó đối tượng của biện pháp cưỡng chế hành chính có thể là tài sản có thể là tiền, cũng có thể là hành vi như buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả. Còn đối tượng của cưỡng chế hình sự là bị can, bị cáo, người phạm tội.

Thứ ba, thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là Chấp hành viên. Thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế hành chính là người có thẩm quyền ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Đối với biện pháp cưỡng chế hình sự thì thẩm quyền ra quyết định là Thẩm phán.

Thứ tư, mục đích của cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan tổ chức theo đúng nội dung của Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Mục đích của biện pháp cưỡng chế hành chính là nhằm ngăn chặn những hành vi vi phạm pháp luật (VPPL), trật tự trong quản lý hành chính Nhà nước và sử lý trách nhiệm cá nhân, tổ chức VPPL. Đối với cưỡng chế thi hành án hình sự thì nhằm mục đích trừng trị, cải tạo, giáo dục người phạm tội và ngăn ngừa tội phạm.

1.2. Nội dung của pháp luật thi hành án dân sự về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1.2.1. Trường hợp áp dụng cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

➤ Trường hợp áp dụng cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất

Chấp hành viên được giao nhiệm vụ thi hành quyết định thi hành án của Thủ trưởng cơ quan THADS ban hành và là người có thẩm quyền quyết định áp

dụng biện pháp kê biên QSDĐ đối với vụ việc thi hành án đó. Dựa trên kết quả tự nguyện của người phải thi hành án và điều kiện về tài sản hiện có là QSDĐ của người phải thi hành án Chấp hành viên ra quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án nghĩa vụ theo Bản án, Quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Cũng giống như các biện pháp cưỡng chế khác, kê biên QSDĐ được Chấp hành viên quyết định khi đã hết thời gian tự nguyện thi hành của người phải thi hành án. Nhưng trong trường hợp cản ngăn chặn người phải thi hành án tẩu tán tài sản Chấp hành viên có thể ra quyết định kê biên tài sản là QSDĐ của người phải thi hành án mà không phải chờ đến thời gian tự nguyện của người phải thi hành án. Tuy nhiên thực tế để xác định được khi nào người phải thi hành án có ý định tẩu tán tài sản là rất khó vì vậy trong thực tiễn việc Chấp hành viên quyết định kê biên QSDĐ thông thường được thực hiện sau khi đã hết thời gian tự nguyện của người phải thi hành án.

Đối với các trường hợp chủ động thi hành án có thể áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất như thi hành phần: Hình phạt tiền, truy thu tiền, tài sản thu lợi bất chính trong Bản án, Quyết định. Khi nhận được Bản án, Quyết định của Tòa án, cơ quan thi hành án kiểm tra và tiến hành vào sổ nhận Bản án, Quyết định. Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được bản án, quyết định thủ trưởng cơ quan thi hành án dân ra quyết định thi hành án. Khi đã ra quyết định thi hành án thì trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định thi hành án, thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự tiến hành phân công cho chấp hành viên tổ chức thi hành quyết định thi hành án đó.

Sau khi nhận được sự phân công của Thủ trưởng cơ quan thi hành án, Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện về tài sản của người phải thi hành án. Dựa trên kết quả tự nguyện thi hành của người phải thi hành án, kết quả xác minh tài sản là QSDĐ mà người phải thi hành án sở hữu, Chấp hành viên ra quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ.

Đối với trường hợp thi hành án theo đơn yêu cầu của người được thi hành án thì thẩm quyền quyết định cũng như trình tự thủ tục ra quyết định kê biên quyền sử dụng đất cũng được thực hiện tương tự với trường hợp chủ động thi hành án, chỉ có điểm khác là việc xác minh điều kiện thi hành án có thể do người được thi hành án thực hiện, khi nào người được thi hành án đã tiến hành xác minh nhưng không có kết quả, hoặc không thể tiến hành được thì có thể yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện việc xác minh. Sau khi nhận đơn yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kiểm tra, vào sổ nhận đơn và cấp biên nhận cho người nộp đơn. Tiếp đến thủ trưởng cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án và phân công cho một Chấp hành viên tổ chức thi hành quyết định thi hành án đó. Sau khi được phân công Chấp hành viên xem xét kết quả tự nguyện thi hành của người phải thi hành án, dựa vào bản xác minh tài sản do người nộp đơn cung cấp, hoặc bản xác minh do Chấp hành viên tiến hành xác minh, cùng các thông tin do cá nhân, cơ quan có thẩm quyền cung cấp, căn cứ vào nội dung bản án, quyết định; tính chất, mức độ, nghĩa vụ thi hành án; đề nghị của đương sự và tình hình thực tế của địa phương Chấp hành viên có thể quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án (nếu người phải thi hành có quyền sử dụng đất đủ điều kiện để kê biên).

➤ *Trường hợp áp dụng cưỡng chế kê biên tài sản gắn liền với đất*

Theo quy định tại Điều 94 Luật THADS, 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. Như vậy theo nguyên tắc chung khi kê biên tài sản là các công trình xây dựng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên cả quyền sử dụng đất, Chấp hành viên không kê biên quyền sử dụng đất nếu theo pháp luật hiện hành quy định quyền sử dụng đất đó không được kê biên, như đất lấn chiếm, đất không phải là của người phải thi hành án... hoặc việc tách tài sản kê biên với đất không làm giảm đáng kể giá

trị của tài sản đó.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất kê biên thuộc sở hữu của người khác thì xử lý như sau:

Trường hợp tài sản gắn liền với đất có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả QSDĐ cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thoả thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thoả thuận được thì Chấp hành viên xử lý tài sản đó cùng với QSDĐ để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án và người có tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất có sau khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả lại quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Sau thời hạn 15 ngày, kể từ ngày yêu cầu, mà người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì Chấp hành viên xử lý tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất có sau khi cưỡng kê biên, nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản phải bị tháo dỡ. Chấp hành viên tổ chức việc tháo dỡ tài sản, trừ trường hợp người nhận QSDĐ hoặc người trúng đấu giá QSDĐ đồng ý mua tài sản. Người có tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án được hoàn trả tiền bán tài sản, nhận lại tài sản, nếu tài sản bị tháo dỡ nhưng phải chịu các chi phí về kê biên, định giá, bán đấu giá, tháo dỡ tài sản.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây trồng ngắn ngày chưa đến mùa thu hoạch hoặc tài sản đang trong quy trình sản xuất khép kín chưa kết thúc thì

sau khi kê biên, Chấp hành viên chỉ tiến hành xử lý khi đến mùa thu hoạch hoặc khi kết thúc quy trình sản xuất khép kín.

Trong trường hợp tài sản là công trình xây dựng đồ sộ, có giá trị sử dụng mà thuộc loại không thể kê biên quyền sử dụng đất thì chấp hành viên có thể chuyển sang áp dụng biện pháp cưỡng chế khác như biện pháp khai thác tài sản để thi hành án theo quy định tại điều 107 Luật THADS.

1.2.2. Chủ thể thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Thi hành án dân sự là hoạt động liên quan trực tiếp đến quyền về tài sản và nhân thân của các bên đương sự, để giải quyết việc thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự phải tiến hành nhiều thủ tục như: Tổng đạt, xác minh, áp dụng các biện pháp đảm bảo, biện pháp cưỡng chế thi hành án.... vì thế, cơ quan thi hành án dân sự không thể “*đơn thân độc mã*” thực hiện được các công việc trên, mà cần có sự phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan.

Liên quan đến QSDĐ cơ quan thi hành án dân sự cần sự phối hợp của cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường; Việc phối hợp tốt với các cơ quan, tổ chức, ban ngành liên quan trong thi hành án dân sự là một trong những yếu tố quan trọng quyết định hiệu quả của công tác thi hành án dân sự. Có thể nói, không chỉ riêng cơ quan THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, mà tất cả các cơ quan thi hành án dân sự trong cả nước đều ý thức rằng, nếu nhận được sự phối hợp hỗ trợ tốt từ các cơ quan, ban ngành liên quan thì công tác thi hành án đạt kết quả cao. Ở đâu, nơi nào có sự quan tâm của cấp uỷ, Ủy ban nhân dân, nơi đó công việc thi hành án thuận lợi và đạt được thành tích tốt.

Tuy nhiên, để tạo được mối quan hệ tốt với các cơ quan ban ngành, các tổ chức là điều không dễ dàng đối với lãnh đạo cũng như Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự, vì cơ quan thi hành án dân sự được thành lập để thực hiện nhiệm vụ chính và duy nhất là tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định của Toà án về phần dân sự mà quyền lợi của các bên đương sự giai đoạn này luôn mâu

thuần nhau (*một bên là được thi hành án bên kia là phải thi hành án*) và đây cũng là giai đoạn mà quyền về tài sản, nhân thân của các bên được thi hành trên thực tế, nên mâu thuẫn càng gay gắt và quyết liệt hơn, khiếu nại - tố cáo cũng vì thế mà diễn ra nhiều hơn, phức tạp hơn. Từ đó, tên gọi và hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự không mang lại thiện cảm cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nói chung và người dân, doanh nghiệp nói riêng, hoạt động thi hành án dân sự đã khó khăn lại càng khó khăn hơn. Đồng thời, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan không thấy được hết trách nhiệm của mình hoặc có nhận biết trách nhiệm nhưng không thực hiện, thực hiện không đầy đủ, không kịp thời các yêu cầu của Chấp hành viên, thủ trưởng, phó thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, dẫn đến một thực tế không thể phủ nhận được là lượng hồ sơ thi hành án dân sự còn tồn đọng nhiều.

Từ những phân tích, có thể thấy để thực hiện tốt biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cần phải có sự phối hợp tốt với các chủ thể là các cơ quan hữu quan trong thi hành án dân sự.

1.2.3. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Xác minh quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất kê biên

Điều kiện quan trọng để Chấp hành viên tổ chức thực hiện thi hành án nói chung và Cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng là người phải thi hành án phải có tài sản là QSDĐ, tài sản gắn liền với đất để thi hành án. Và để biết được người phải thi hành án có điều kiện thi hành án là QSDĐ, tài sản gắn liền với đất hay không Chấp hành viên phải tiến hành thủ tục xác minh điều kiện thi hành án. Xác minh điều kiện thi hành án là một trong vấn đề quan trọng nhất và là căn cứ để Chấp hành viên tiến hành tổ chức thi hành cũng như cưỡng chế. Bởi chấp hành viên chỉ có thể tổ chức thi hành án khi đã xác định được người phải thi hành án có tài sản là QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Trước khi thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất Chấp hành viên

phải nắm rõ các thông tin về QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án sở hữu. Chấp hành viên phải tiến hành xác minh QSDĐ, tài sản gắn liền với đất kê biên, thu thập các thông tin về QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành sở hữu, nắm rõ các thông tin đối với QSDĐ sẽ tiến hành kê biên như: Hiện trạng quyền sử dụng đất, đất đó thuộc quyền sử dụng chung với ai, đất đó có thuộc trường hợp được kê biên hay không, các giao dịch nào mà người phải thi hành án đã hoặc đang thực hiện đối với đất đó, những người có liên quan đối với QSDĐ. Kết quả của việc xác minh QSDĐ, tài sản gắn liền với đất sẽ kê biên là căn cứ để Chấp hành viên lập kế hoạch cưỡng chế và xác định được các chủ thể có liên quan, từ đó Chấp hành viên thực hiện các thủ tục cần thiết để đảm bảo quyền và lợi ích của những người liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất đó để đảm bảo thi hành án.

Đối với trường hợp thi hành án theo đơn yêu cầu việc xác minh QSDĐ, tài sản gắn liền với kê biên được tiến hành trước khi nhận đơn yêu cầu thi hành án. Đối với trường hợp chủ động thi hành án được tiến hành sau khi nhận Bản án, Quyết định lúc này chi phí xác minh do ngân sách Nhà nước chi trả. Việc xác minh phải được lập thành biên bản, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố, Ủy ban nhân dân, công an cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức nơi tiến hành xác minh. Biên bản xác minh phải thể hiện đầy đủ kết quả xác minh.

Lập kế hoạch cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là hoạt động với nhiều thủ tục phải thực hiện và đòi hỏi sự phối hợp của nhiều cơ quan ban ngành và đảm bảo tính đầy đủ, kịp thời và chính xác. Bên cạnh đó khi thực hiện thì nó đụng chạm và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của các bên đương sự đặc biệt là người phải thi hành án nên các hành vi cản trở, chống đối không chấp hành án của người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thường diễn ra khá phổ biến.

Cơ quan công an có trách nhiệm phối hợp thực hiện theo yêu cầu của Thủ trưởng cơ quan thi hành án hoặc chấp hành viên trong việc áp dụng cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trên thực tế trong một số trường hợp lực lượng cảnh sát chưa kịp thời hỗ trợ cơ quan thi hành án trong việc bảo đảm trật tự và an toàn trong quá trình cưỡng chế hoặc còn thiếu thống nhất về kế hoạch cưỡng chế nên phần nào đã gây ảnh hưởng đến hoạt động của công tác thi hành án dân sự.

Để khắc phục những hạn chế nêu trên, bảo đảm sự thành công của quá trình cưỡng chế, góp phần nâng cao hiệu quả của công tác THADS nhất thiết phải lập kế hoạch cưỡng chế dự trù các tình huống để chuẩn bị, bố trí lực lượng, phương tiện cần thiết để giữ gìn trật tự, bảo vệ hiện trường, kịp thời ngăn chặn, xử lý hành vi tẩu tán tài sản, hành vi cản trở, chống đối việc thi hành án, tạm giữ người chống đối, khởi tố vụ án hình sự khi có dấu hiệu phạm tội, tạo sự chủ động của cơ quan công an và các cơ quan khác có liên quan trong việc bảo vệ tổ chức cưỡng chế thi hành án, qua đó nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác cưỡng chế thi hành án. Theo luật thi hành án dân sự 2008 trước khi tiến hành cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thi hành án, Chấp hành viên phải lập kế hoạch cưỡng chế, trừ trường hợp phải cưỡng chế ngay.

Sau khi lập kế hoạch cưỡng chế Chấp hành viên phải gửi ngay cho Viện kiểm sát và cơ quan Công an cùng cấp, UBND cấp xã nơi tổ chức cưỡng chế hoặc cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án. Căn cứ vào kế hoạch cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan Công an có trách nhiệm lập kế hoạch bảo vệ cưỡng chế, bố trí lực lượng, phương tiện cần thiết để giữ gìn trật tự, bảo vệ hiện trường, kịp thời ngăn chặn, xử lý hành vi tẩu tán tài sản, hành vi cản trở, chống đối việc thi hành án, tạm giữ người chống đối, khởi tố vụ án hình sự khi có dấu hiệu phạm phạm tội.

Việc lập kế hoạch cưỡng chế trước khi thực hiện kê biên là rất cần thiết và có một ý nghĩa rất quan trọng đối với đoàn cưỡng chế. Tạo sự chủ động ứng phó

với các tình huống phát sinh, sẽ làm giảm đáng kể các hậu quả xấu xảy ra, giúp tăng hiệu quả hơn nữa trong thực hiện cưỡng chế.

Ra quyết định về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Theo khoản 5, Điều 20 Luật thi hành án dân sự thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế là Chấp hành viên. Chấp hành viên chỉ có thể ra quyết định kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi tiến hành các thủ tục cần thiết như xác minh QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, khi kế hoạch cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được phê duyệt Chấp hành viên tiến hành ra quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ đất, tài sản gắn liền với đất.

Theo Điều 70 Luật THADS năm 2008, căn cứ tổ chức cưỡng chế gồm có: bản án, quyết định, quyết định thi hành án, quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản, quyết định đã tuyên kê biên, phong tỏa tài sản, tài khoản và trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án là một biện pháp cưỡng chế thi hành án được quy định tại khoản 3 Điều 71 Luật Thi hành án dân sự.

Thông báo về kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Việc thực hiện thông báo trước khi kê biên quyền sử dụng đất là nhằm để các cơ quan có liên quan và các đương sự, người có quyền và nghĩa vụ liên quan sắp xếp, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo luật định.

Theo qui định của Luật thi hành án dân sự trước khi kê biên QSDĐ ít nhất là 03 ngày làm việc, Chấp hành viên thông báo cho đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về thời gian, địa điểm, tài sản kê biên, tuy nhiên trong trường hợp cần ngăn chặn đương sự tẩu tán, huỷ hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án thì không phải thực hiện thông báo này.

Tương tự như việc thông báo cưỡng chế nói chung, thông báo kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có thể được thực hiện bằng các hình thức như: Thông báo trực tiếp hoặc qua cơ quan, tổ chức, cá nhân khác; Thông báo qua đường bưu điện; Niêm yết công khai; Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng. Việc thông báo phải được thực hiện trong thời hạn là 03 ngày làm việc kể từ ngày ra văn bản. Chi phí thông báo do người phải thi hành án chịu.

Trong trường hợp đương sự, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có thay đổi về địa chỉ liên lạc thì phải kịp thời thông báo cho cơ quan THADS có thẩm quyền tổ chức thi hành án biết để thực hiện việc thông báo theo địa chỉ mới. Nếu không thông báo địa chỉ mới thì việc thông báo theo địa chỉ được xác định trước đó cũng được xem là thông báo hợp lệ.

Thành phần tham gia kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Trước khi tiến hành kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất Chấp hành viên có trách nhiệm tổng đạt mời đầy đủ các chủ thể có liên quan tham gia, chứng kiến việc kê biên. Khi Chấp hành viên đã thực hiện các thủ tục cần thiết để yêu cầu các chủ thể như người phải thi hành án, người được thi hành án và mời những người khác có liên quan mà các chủ thể này không có mặt thì Chấp hành viên vẫn tiến hành kê biên theo kế hoạch cưỡng chế đã được phê duyệt. Hiện tại Luật thi hành án không quy định cụ thể những người tham gia cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nhưng căn cứ vào một số quy định của luật và thực tiễn ở các cơ quan thi hành án, kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được tiến hành thường có mặt những người sau đây: Chấp hành viên, Đại diện phòng Tài nguyên môi trường, Đại diện ủy ban nhân dân cấp xã nơi cưỡng chế (gồm cán bộ tư pháp, cán bộ địa chính, công an xã); đại diện cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn và một số chủ thể khác như: Đại diện VKSND cùng cấp được mời tham gia giám sát; những người sử dụng đất liền kề được mời tham gia chứng kiến; người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được kê biên hoặc người đại diện hợp

pháp của họ. Bên cạnh đó còn có lực lượng công an cấp huyện tham gia hỗ trợ cưỡng chế giữ gìn trật tự, bảo vệ hiện trường, kịp thời ngăn chặn, xử lý hành vi chống đối.

Lập biên bản kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Khi kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất phải lập biên bản kê biên. Việc lập biên bản có thể do Chấp hành viên hoặc cán bộ thi hành án lập. Biên bản phải ghi rõ giờ, ngày, tháng, năm kê biên, họ, tên Chấp hành viên, đương sự hoặc người được ủy quyền, người lập biên bản, người làm chứng và người có liên quan đến tài sản; diễn biến của việc kê biên; mô tả tình trạng từng tài sản, yêu cầu của đương sự và ý kiến của người làm chứng. Biên bản kê biên có chữ ký của đương sự hoặc người được ủy quyền, người làm chứng, đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, Chấp hành viên và người lập biên bản. Đối với biên bản kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thì biên bản phải ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất được kê biên và có chữ ký của những người tham gia. Trong trường hợp người phải thi hành án không chịu ký vào biên bản kê biên thì phải ghi rõ lý do trong biên bản.

Định giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất kê biên.

Định giá quyền sử dụng đất là một khâu quan trọng trong quy trình cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Định giá quyền sử dụng đất chính là việc xác định giá trị của quyền sử dụng trong thời điểm nhất định. Định giá do đương sự tự thỏa thuận, trường hợp các bên đương sự thỏa thuận không thành thì Chấp hành viên ký hợp đồng thuê tổ chức thẩm định giá. Việc định giá QSDĐ, tài sản gắn liền với đất kê biên nhằm mục đích xác định giá khởi điểm để bán đấu giá, thi hành nghĩa vụ trả tiền của người phải thi hành án. Do vậy, việc định giá này có ý nghĩa rất quan trọng trong quá trình giải quyết việc thi hành án dân sự.

Trong việc định giá tài sản nói chung luôn ưu tiên sự tự thỏa thuận của các đương sự (trừ trường hợp chủ động thi hành án). Ngay khi kê biên QSDĐ,

tài sản gắn liền với đất mà đương sự thoả thuận được về giá hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thoả thuận đó. Giá quyền sử dụng đất do đương sự thoả thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thoả thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó.

Nhưng trong trường hợp đương sự không thoả thuận được về giá và không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá; Tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ; trường hợp thuộc diện chủ động thi hành thì Chấp hành viên phải tiến hành ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá nơi có QSDĐ, tài sản gắn liền với đất bị kê biên trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên. Kết quả thẩm định giá do Giám đốc doanh nghiệp thẩm định giá thông báo cho Chấp hành viên bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá.

1.2.4. Xử lý các vi phạm hành chính liên quan đến cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Việc xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động THADS nói chung và cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013 của Chính phủ quy định XPVPHC trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, THADS, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã. Đây là văn bản tạo cơ sở pháp lý chi tiết, cụ thể nhất và trực tiếp nhất hiện nay cho việc tiến hành xử phạt các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động THADS

Đối tượng có thể bị xử phạt hành chính trong hoạt động THADS là rất rộng, bao gồm các cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính trong lĩnh vực THADS như: người phải thi hành án, người được phải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan...

Xử phạt vi phạm hành chính là việc người có thẩm quyền xử phạt áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với cá nhân, tổ chức thực

hiện hành vi vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về XPVPHC. Trong hoạt động thi hành án dân sự XPVPHC là một trong những chế định quan trọng của pháp luật nhằm đấu tranh phòng và chống các vi phạm hành chính, giữ vững an ninh, trật tự an toàn xã hội, góp phần đưa các bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án được thực thi trên thực tế, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

Tuy nhiên, trên thực tế việc XPVPHC trong hoạt động THADS vẫn chưa thực sự đi vào đời sống xã hội, chưa đáp ứng được mục tiêu đặt ra là răn đe, phòng ngừa vi phạm để từ đó nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước. Cho đến nay, số lượng Chấp hành viên, Thủ trưởng thi hành án thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn XPVPHC trong hoạt động tư pháp chưa nhiều; cơ quan thanh tra chuyên ngành tư pháp còn rất ít khi thực hiện thẩm quyền đó.

Thực tiễn, khi phát hiện hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động THADS, một số người có thẩm quyền còn nhiều lúng túng khi áp dụng các quy định của pháp luật để xử phạt. Trong khi đó, ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận những người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong các hoạt động THADS còn chưa cao; tình trạng chống đối cơ quan thi hành án bằng nhiều hình thức như phân tán hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc diện cưỡng chế kê biên để không thực hiện nghĩa vụ thi hành án, thậm chí là phá hủy niêm phong, huỷ hoại tài sản đã kê biên... Thực tế đó đã chứng tỏ vi phạm hành chính trong lĩnh vực này không những chưa giảm mà còn có xu hướng ngày càng nhiều hơn và phức tạp hơn.

Nguyên tắc XPVPHC là những nội dung cơ bản, quan trọng chi phối mọi hoạt động trong quá trình XPVPHC và được quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

- Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật;

- Việc XPVPHC phải căn cứ vào tính chất, mức độ, hậu quả vi phạm, đối tượng vi phạm và tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng;

- Chỉ XPVPHC khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định. Nguyên tắc này cũng đưa ra 03 trường hợp cụ thể sau: một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần; nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì mỗi người vi phạm đều bị xử phạt về hành vi vi phạm hành chính đó; một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính hoặc vi phạm hành chính nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm.

- Bảo đảm công bằng, công khai, khách quan, tôn trọng quyền giải trình của cá nhân, tổ chức (Điểm b Khoản 1);

- Người có thẩm quyền xử phạt, người có thẩm quyền áp dụng biện pháp xử lý hành chính có trách nhiệm chứng minh hành vi vi phạm bằng việc áp dụng các biện pháp hợp pháp để xác định sự thật của vụ việc một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ; cá nhân, tổ chức bị xử phạt, cá nhân bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp chứng minh mình không vi phạm hành chính (Điểm đ Khoản 1);

- Để phân định mức phạt tiền giữa cá nhân và tổ chức vi phạm, phù hợp với tính chất vi phạm, một trong những nguyên tắc được quy định tại Luật XLVPHC là “đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền đối với tổ chức bằng hai lần mức phạt tiền đối với cá nhân” (Điểm e Khoản 1)

Những nguyên tắc này là rất cần thiết để khắc phục thực trạng cơ quan hành chính ban hành quyết định xử phạt mang tính đơn phương, áp đặt ý chí chủ quan của người có thẩm quyền xử phạt.

Ngoài ra các vi phạm về thi hành án nói chung và các vi phạm liên quan đến cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nói riêng tùy thuộc vào tính chất, mức độ còn bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- *Các quy định pháp luật hiện hành về cường chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*

Trước hết, hoạt động cường chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có liên quan rất chặt chẽ với hoạt động xây dựng pháp luật. Để thực hiện hoạt động cường chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có hiệu quả trước hết phải có hệ thống pháp luật tốt. Cần có một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ, sát thực tế, phù hợp với các quy luật khách quan của sự phát triển kinh tế-xã hội, phù hợp với những điều kiện kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội, tâm lí, tổ chức mà trong đó pháp luật sẽ tác động, đáp ứng những nhu cầu đòi hỏi của đất nước ở mỗi thời kì phát triển.

Hiện nay, chúng ta đang xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN vì vậy việc thực hiện pháp luật đòi hỏi phải đảm bảo pháp chế nghĩa là không những tăng cường hoàn thiện hệ thống pháp luật mà còn phải đảm bảo cho pháp luật đi vào thực tiễn cuộc sống. Các quy định của pháp luật về cường chế THADS phải được các cơ quan, tổ chức, công dân tôn trọng, thực hiện và trước hết đòi hỏi các cơ quan công quyền, các cán bộ công chức cơ quan Nhà nước phải gương mẫu chấp hành. Những văn bản dưới luật, văn bản hướng dẫn chuyên ngành phải phù hợp với quy định của Hiến pháp, Luật, nếu có xung đột thì phải chỉnh sửa và hướng dẫn thực hiện cho đúng luật, các cơ quan cấp trên phải tăng cường hướng dẫn khi có vướng mắc trong thực tiễn.

Sau khi đã ban hành pháp luật, vấn đề quan trọng có ảnh hưởng tới việc thực hiện, áp dụng pháp luật là tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật cho cán bộ và nhân dân để mọi người nắm được các quy định của pháp luật, từ đó họ có ý thức tự giác tuân theo pháp luật.

- *Trình độ hiểu biết pháp luật, ý thức tuân thủ pháp luật của các tổ chức, cá nhân*

Hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất không những có liên quan chặt chẽ đến hoạt động xây dựng pháp luật mà sự hoàn thiện của hoạt động áp dụng pháp luật còn đòi hỏi trình độ pháp lí của cán bộ, nhân dân trong xã hội. Vì vậy cần phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật nhằm nâng cao ý thức pháp luật của nhân dân, tạo lòng tin của nhân dân vào pháp luật để từ đó họ có những hành vi pháp luật tích cực, biết sử dụng pháp luật vào việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình cũng như của người khác và đấu tranh không khoan nhượng với các hiện tượng tiêu cực, vi phạm pháp luật trong xã hội

Ý thức pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Tất cả các chủ thể có thẩm quyền cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, chủ thể áp dụng pháp luật đều cần có ý thức pháp luật để điều chỉnh hành vi của mình và hành vi của các chủ thể khác phù hợp với mục đích, yêu cầu của pháp luật.

Nhận thấy, ý thức pháp luật là tổng thể những học thuyết, quan điểm, quan niệm thịnh hành trong xã hội thể hiện mối quan hệ của con người đối với pháp luật và sự đánh giá về tính hợp pháp hay không hợp pháp với các hành vi pháp lí thực tiễn. Khi ra các quyết định nhất là các văn bản áp dụng pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất các cơ quan nhà nước, nhà chức trách có thẩm quyền phải căn cứ vào quy định của pháp luật chứ không thể căn cứ vào những động cơ cá nhân, cục bộ vì hoạt động này liên quan đến quyền và nghĩa vụ pháp lí của chủ thể đặc biệt là đối với chủ thể bị áp dụng pháp luật. Do đó các quyết định áp dụng pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất phải được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục do pháp luật quy định, tổ chức thi hành quyết định đó trên thực tế. Nói chung áp dụng pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là một quá trình phức tạp đòi hỏi người áp dụng pháp luật phải có ý thức pháp luật cao nếu không có ý thức pháp luật cao thì chủ thể bị áp dụng pháp luật sẽ rất khó để

nhận thấy rằng ý thức pháp luật đã có tác động tích cực đến quá trình thực hiện nghiệp vụ của chủ thể tiến hành.

Người có thẩm quyền áp dụng có hiểu biết pháp luật càng cao thì hoạt động áp dụng pháp luật nói chung và pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của họ càng đúng đắn và hiệu quả. Chủ thể áp dụng pháp luật nhân danh quyền lực Nhà nước nên hoạt động áp dụng pháp luật có tính chất bắt buộc với chủ thể bị áp dụng vì thế hoạt động này không chỉ thể hiện ý thức của người trực tiếp áp dụng pháp luật mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành, thay đổi thái độ tình cảm pháp luật của người bị áp dụng. Nếu họ thực hiện những hành vi sai trái thì vô tình sẽ dẫn đến thái độ coi thường pháp luật của người dân và nguy hiểm hơn là có thể làm cho nhân dân không còn niềm tin vào pháp luật và chế độ nữa. Ngược lại nếu những người áp dụng pháp luật có ý thức pháp luật cao thì nhân dân sẽ có niềm tin vào pháp luật, thấy được giá trị của việc tôn trọng pháp luật và thực hiện chính xác, tuân theo pháp luật và vận động người khác làm theo pháp luật.

Ý thức pháp luật và hành vi của cán bộ, công chức Nhà nước có ảnh hưởng sâu rộng, trực tiếp đến nhiều cá nhân khác nhất là hoạt động pháp luật của đội ngũ cán bộ Tư pháp bởi một trong những thẩm quyền quan trọng của họ là có thể ban hành những nghị quyết làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một hay nhiều quyền hạn hay nhiệm vụ pháp lý, có thể đưa lại lợi ích hoặc thiệt hại cả về vật chất lẫn tinh thần cho các tổ chức, cá nhân khác. Do đó đối với cán bộ trong hoạt động Tư pháp thì ý thức pháp luật càng cần được chú trọng. Hiệu quả của hoạt động áp dụng pháp luật đòi hỏi các chủ thể có thẩm quyền áp dụng pháp luật cần phải hiểu nội dung của quy phạm, xác định rõ các đặc trưng pháp lý của sự vụ có liên quan để ban hành văn bản áp dụng pháp luật chính xác, hợp pháp. Mọi sai sót trong quá trình cụ thể hóa quyền, nghĩa vụ hoặc cá biệt hóa chế tài pháp luật đều có nguy cơ phá vỡ tính đúng đắn của quá trình áp dụng pháp luật. Vì vậy, chỉ có thể đem lại hiệu quả tốt nhất cho hoạt động áp dụng pháp luật

khi ý thức của các cá nhân có thẩm quyền được bảo đảm. Nâng cao trình độ văn hóa pháp lý, ý thức pháp luật, hình thành bản lĩnh nghề nghiệp vững vàng... là những đòi hỏi cần thiết đối với những người áp dụng pháp luật trên thực tế.

Không những thế, ý thức pháp luật và sự hiểu biết về pháp luật còn có vai trò đặc biệt quan trọng trong các trường hợp các quy phạm pháp luật hiện hành bị lạc hậu, không đáp ứng được một cách đầy đủ, chính xác những đòi hỏi của sự phát triển của xã hội hoặc trong những trường hợp cần giải quyết vụ việc không có pháp luật điều chỉnh cần áp dụng pháp luật tương tự. Trong những trường hợp đó người trực tiếp áp dụng pháp luật sẽ căn cứ vào ý thức pháp luật, các nguyên tắc và niềm tin nội tâm của mình để giải quyết vụ việc theo những cách khác nhau để phù hợp. Thực tế cho thấy không ít trường hợp do mục đích động cơ cá nhân hoặc những nguyên nhân khác nhau mà người có thẩm quyền áp dụng pháp luật đã cụ thể hóa mục đích trái hẳn hoặc không phù hợp với mục đích xã hội. Do vậy cần có những hoạt động kiểm tra, giám sát thật chặt chẽ quá trình áp dụng pháp luật đồng thời phải có biện pháp xử lý nghiêm minh những người cố ý áp dụng pháp luật không đúng, không phù hợp với mục đích xã hội.

➤ *Công tác tổ chức, cán bộ của các cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*

Hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất do các cơ quan hoặc các chủ thể có thẩm quyền tiến hành như cơ quan THADS, Tòa án, Công An, Viện Kiểm sát, chấp hành viên.... Trong đó, Chấp hành viên là chủ thể trực tiếp thi hành các Bản án, Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Theo pháp luật về thi hành án dân sự hiện hành, nhiệm vụ của cơ quan thi hành án dân sự được cụ thể hoá bởi nhiệm vụ quyền hạn của chấp hành viên, của Thủ trưởng, Phó Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, trong đó: Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các Bản án, Quyết định theo quy định của pháp luật. Nội dung nhiệm vụ, quyền hạn của chấp hành viên được

quy định tại Điều 20 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 bao hàm những công việc Chấp hành viên được làm, đặc biệt khoản 4 và khoản 6 Điều luật này nêu rõ Chấp hành viên có quyền yêu cầu các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu để xác minh địa chỉ, tài sản của người phải thi hành án và thực hiện các công việc pháp luật quy định, đây là nội dung quan trọng để chấp hành viên thực hiện việc thi hành án đúng pháp luật. Ở cuối điều luật này quy định: *“Khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình, chấp hành viên phải tuân theo pháp luật, chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thi hành án và được pháp luật bảo vệ tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm và uy tín”*, để được pháp luật bảo vệ, trước tiên Chấp hành viên phải sử dụng quyền và thực hiện nghĩa vụ đúng pháp luật, hành xử đúng chuẩn mực đạo đức được quy định.

Để hạn chế tiêu cực, giúp Chấp hành viên nâng cao ý thức trách nhiệm, Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 đã dành Điều 21 quy định những việc chấp hành viên không được làm, nhằm giúp phòng tránh tham nhũng và hạn chế tiêu cực khi thi hành công vụ của chấp hành viên. Trong đó, khoản 7, khoản 8 nhấn mạnh điều Chấp hành viên không được sách nhiễu, gây phiền hà cho cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình thực hiện nhiệm vụ thi hành án; không được cố ý thi hành trái nội dung , Quyết định, trì hoãn, kéo dài thời gian giải quyết việc thi hành án.

Năm 2010, Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước được ban hành cũng đã buộc người thi hành công vụ trong hoạt động thi hành án dân sự phải nghiêm khắc hơn trong quá trình hoạt động của mình để tránh gây thiệt hại cho cá nhân, cơ quan, tổ chức và Nhà nước.

- Thủ trưởng, Phó Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự phải là Chấp hành viên. Thủ trưởng, Phó Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự có các nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều 23 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điểm c khoản 1 Điều luật này quy định Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự được quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên

quan phối hợp trong việc thi hành án, đây là nội dung quan trọng và cần thiết để cơ quan thi hành án dân sự có được sự hỗ trợ trong tổ chức thi hành án.

Ngoài ra, trong quá trình thi hành án dân sự, Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự phải áp dụng các điều luật quy định về thủ tục thi hành án trong Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành, các văn bản pháp luật có liên quan để phối hợp với các cơ quan hữu quan như:

+ Điều 89 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về xác minh thông tin về tài sản có đăng ký giao dịch bảo đảm (*phối hợp với cơ quan quản lý tài nguyên môi trường – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất...*); Điều 62, Điều 63 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về xét miễn, giảm nghĩa vụ thi hành án (*phối hợp với Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân các cấp,...*) v.v...;

+ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 về thủ tục thi hành án dân sự;

+ Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/07/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao về hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự;

+ Thông tư liên tịch số 14/2011/TTLT-BTP-BCA-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 11/7/2011 hướng dẫn hoạt động của Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự;

+ Thông tư liên tịch số 144/2010/TTLT-BTP-BTC ngày 22/9/2010 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự

Cơ quan thi hành án dân sự phối hợp với các cơ quan chuyên môn ở địa phương như: Cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý xây dựng đô thị, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, ngân hàng, bảo hiểm xã hội, cơ

quan quản lý doanh nghiệp, cơ quan công an, Viện kiểm sát... trong việc xác minh, áp dụng các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự...

Ngoài ra, cơ quan tài chính còn phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc có ý kiến tham khảo để giúp Chấp hành viên xác định giá đối với tài sản kê biên khi cần thiết

- *Với cơ quan công an*: Cơ quan thi hành án dân sự phối hợp với các cơ quan công an trong việc xác minh thi hành án; phối hợp giải quyết thi hành án dân sự đối với người phải thi hành án dân sự đang chấp hành hình phạt tù; xử lý các hành vi vi phạm trong thi hành án dân sự; thực hiện các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án, đặc biệt là hỗ trợ cưỡng chế có huy động lực lượng; chuyển giao vật chứng, tài liệu liên quan đến việc thi hành án dân sự...;

- *Với Viện kiểm sát nhân dân các cấp*: Cơ quan thi hành án dân sự phối hợp với Viện kiểm sát các cấp trong việc thi hành án, nhưng thực chất là Viện kiểm sát nhân dân các cấp kiểm sát việc tuân thủ pháp luật trong thi hành án để hỗ trợ cơ quan thi hành án dân sự thực hiện đúng quy định pháp luật trong việc thụ lý; xác minh; phân loại hồ sơ; xét miễn, giảm nghĩa vụ thi hành án; xử lý tiêu huỷ vật chứng; giải quyết khiếu nại – tố cáo; cưỡng chế thi hành án và các thủ tục khác.

- *Với Tòa án nhân dân các cấp*: Cơ quan thi hành án dân sự phối hợp với Tòa án nhân dân trong việc tiếp nhận Bản án, Quyết định; giải thích Bản án, Quyết định; trả lời kiến nghị khi cơ quan thi hành án có yêu cầu; xét miễn giảm nghĩa vụ thi hành án; giải quyết yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự về xác định quyền sở hữu, phân chia tài sản hoặc giải quyết tranh chấp tài sản phát sinh trong quá trình thi hành án dân sự. Điều 179 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định trách nhiệm của cơ quan ra bản án, quyết định có trách nhiệm:

+ Bảo đảm bản án, quyết định đã tuyên chính xác, rõ ràng, cụ thể, phù hợp với thực tế.

+ Có văn bản giải thích những nội dung mà bản án, quyết định tuyên chưa rõ trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu của đương sự hoặc của cơ quan thi hành án dân sự. Trường hợp vụ việc phức tạp thì thời hạn trả lời không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu.

+ Trả lời kiến nghị của cơ quan thi hành án dân sự về việc xem xét lại bản án, quyết định của Toà án theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận được kiến nghị.

+ Thụ lý và kịp thời giải quyết yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, đương sự về việc xác định quyền sở hữu, phân chia tài sản hoặc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thuộc thẩm quyền của Toà án phát sinh trong quá trình thi hành án.

- *Với cơ quan ngân hàng, bảo hiểm xã hội*: Theo Điều 176 và Điều 177 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, thì ngân hàng, tổ chức tín dụng và bảo hiểm xã hội có các nhiệm vụ sau: Cung cấp đúng, đầy đủ, kịp thời thông tin, số liệu về tài khoản, các khoản thu nhập của người phải thi hành án theo yêu cầu của chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự. Thực hiện nghiêm chỉnh, kịp thời yêu cầu của chấp hành viên về phong tỏa tài khoản, phong tỏa tài sản; khấu trừ tiền trong tài khoản; giải tỏa việc phong tỏa tài khoản, phong tỏa tài sản; khấu trừ thu nhập của người phải thi hành án. Thực hiện đầy đủ yêu cầu khác của chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự...

- *Với cơ quan đăng ký tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm*: Điều 178 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về trách nhiệm của cơ quan đăng ký tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm trong thi hành án dân sự như sau:

+ Tạm dừng hoặc dừng việc thực hiện các yêu cầu liên quan đến các giao dịch đối với tài sản của người phải thi hành án đăng ký tại cơ quan đăng ký tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm ngay sau khi nhận được yêu cầu của chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự.

+ Thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản, người được thi hành án nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.

+ Thu hồi, sửa đổi, hủy các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, giấy tờ đăng ký giao dịch bảo đảm đã cấp cho người phải thi hành án; thực hiện việc cấp mới các giấy tờ theo quy định của pháp luật.

Do tính chất quan trọng và phức tạp của hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nên chủ thể bị áp dụng có thể được hưởng lợi ích nhưng cũng có thể phải chịu những hậu quả bất lợi nên trong pháp luật luôn có sự xác định rõ ràng cơ sở, điều kiện, trình tự thủ tục... của chủ thể trong quá trình áp dụng pháp luật. Chính vì vậy các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần được tổ chức một cách khoa học, có sự phân công rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền của mỗi cơ quan, mỗi bộ phận để tránh hiện tượng chồng chéo, mâu thuẫn cản trở nhau trong công việc của các cơ quan này. Sự không thống nhất, không phân định rõ ràng phạm vi, lĩnh vực hoạt động hoặc thẩm quyền của các cơ quan dễ dẫn đến có những vụ việc thì nhiều cơ quan tranh nhau giải quyết nhưng lại có những vụ việc thì đùn đẩy không cơ quan nào nhận trách nhiệm giải quyết. Trong tổ chức và hoạt động của các cơ quan áp dụng pháp luật phải đảm bảo tính năng động, chủ động, sáng tạo, sự độc lập của mỗi cơ quan hoặc mỗi bộ phận đồng thời đảm bảo sự phối hợp đồng bộ, nhịp nhàng giữa các cơ quan, giữa các bộ phận cùng tham gia áp dụng pháp luật cũng như sự phối hợp, hợp tác giữa các cơ quan áp dụng pháp luật với các cơ quan khác của Nhà nước hoặc với các tổ chức xã hội.

Đặc biệt, hoạt động hiệu quả của các cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn thể hiện ở sự thông thạo các công việc mà họ đảm nhận và thực hiện chúng với tinh thần trách nhiệm cao, tránh hiện tượng quan liêu, cửa quyền, sách nhiễu, trì trệ, giấy tờ hình thức hoặc thờ ơ lãnh đạm đối với số phận, tính mạng con người, với tài sản của Nhà nước và của

nhân dân. Thực tế cho thấy sự quan liêu, chậm trễ, thiếu tinh thần trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc một số cán bộ có chức có quyền trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của nhân dân dẫn đến nhiều vụ việc đơn giản lại trở nên phức tạp, nhiều sự oan ức bất bình trong nhân dân không giải quyết được gây ra hậu quả không thể lường trước.

➤ *Những điều kiện vật chất- kỹ thuật cần thiết đảm bảo cho hoạt động cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*

Hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn chịu ảnh hưởng của những điều kiện đảm bảo cần thiết về vật chất- kỹ thuật. Nhiều văn bản pháp luật, nhiều quy định của pháp luật về hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất muốn được thực hiện trong thực tế đòi hỏi phải có một chi phí rất lớn về sức người và trang bị vật chất- kỹ thuật. Vì thế kinh phí hoạt động cho hoạt động áp dụng pháp luật nói chung và pháp luật về hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là một trong điều kiện cần thiết quan trọng để việc áp dụng pháp luật có hiệu quả. Bên cạnh đó cũng cần quan tâm tới đời sống vật chất và tinh thần của người trực tiếp áp dụng pháp luật và gia đình họ, giúp họ giảm bớt những khó khăn về vật chất để họ có thể tận tâm dồn hết thời gian, sức lực, trí tuệ cho công việc, không bị mua chuộc về vật chất, giữ thái độ vô tư khách quan.

Hoạt động kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất cũng phải luôn tuân theo nguyên tắc pháp chế xã hội chủ nghĩa trong tất cả các công đoạn, đấu tranh không khoan nhượng với những biểu hiện vi phạm pháp luật, những hành vi áp dụng pháp luật không đúng, không phù hợp.

Ngoài những yếu tố trên thì hoạt động cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn chịu ảnh hưởng của một số yếu tố khác như chất lượng hệ thống pháp luật, chất lượng của quy phạm pháp luật, tình hình kinh tế-xã hội....

Kết luận chương 1

Chương 1, tác giả đã nghiên cứu đưa ra khái niệm về cưỡng chế kê biên nói chung và cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất nói riêng với những đặc điểm, đặc trưng của nó. Tác giả cũng đã khái quát được nội dung chủ yếu của pháp luật thi hành án dân sự về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nêu rõ chủ thể, trình tự, thủ tục, hậu quả pháp lý và giải quyết hậu quả pháp lý của biện pháp cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; các qui định về xử lý các vi phạm pháp luật liên quan đến cưỡng chế, kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất; các yếu tố ảnh hưởng đến việc áp dụng biện pháp này

Trên cơ sở những vấn đề lý luận chung về kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, tác giả tiếp tục đi sâu nghiên cứu phân tích thực trạng đồng thời chỉ ra những thành công và bất cập của pháp luật điều chỉnh hoạt động kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực tiễn tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội tại chương 2.

Chương 2

THỰC TRẠNG THỰC HIỆN CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1. Tổng quan về đặc điểm kinh tế, xã hội của huyện Đan phượng và tổ chức, hoạt động của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

2.1.1. Tổng quan về đặc điểm kinh tế, xã hội huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội nhìn từ góc độ thi thi hành án dân sự

Huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội là huyện ngoại thành nằm ở phía tây bắc thành phố Hà Nội, tại khoảng giữa của trục đường 32 từ trung tâm thành phố Hà Nội đi thị xã Sơn Tây, có diện tích 77,35 km², dân số là 150.800 người. Trong những năm qua Đan Phượng đã phát huy thế mạnh “cận thị, cận giang” để phát triển kinh tế - xã hội, đạt được nhiều thành tích trong công cuộc xây dựng nông thôn mới, tạo sự đột phá trong việc biến Đan Phượng trở thành một huyện tiêu điểm trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Xét về tổng thể, Đan Phượng đang có những bước tiến quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế. Điều này có những ảnh hưởng không nhỏ đến công tác thi hành án dân sự. Phát triển kinh tế, đồng nghĩa với việc phải điều chỉnh nhiều mối quan hệ, việc phát sinh tranh chấp dân sự, tranh chấp kinh tế là không tránh khỏi. Do đó, phát triển kinh tế sẽ mang đến những ảnh hưởng tích cực đối với công tác thi hành án dân sự, bên cạnh đó cũng có những ảnh hưởng tiêu cực nhất định. Cụ thể:

Thi hành án dân sự là hoạt động thường gắn liền với tài sản. Việc án có được thi hành hay không phụ thuộc nhiều vào tiềm lực kinh tế của đương sự - người phải thi hành án. Với tình hình phát triển kinh tế hiện tại của huyện Đan Phượng đã phần nào giải quyết được những vướng mắc nhất định trong công cuộc thi hành án. Kinh tế phát triển, người dân có tài sản để thi hành án, những

án chưa có điều kiện thi hành giảm đáng kể. Chính điều này đã phần nào bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, của các tổ chức cá nhân. Đồng thời, kinh tế phát triển, nguồn ngân sách của địa phương được bổ sung cũng là một điều kiện thuận lợi trong việc nâng cao chất lượng thi hành án dân sự thông qua việc trang bị cho cơ quan thi hành án những trang thiết bị tân tiến để phục vụ cho công tác thi hành án, đồng thời cũng có nguồn kinh phí để đào tạo, nâng cao chất lượng nghiệp vụ của đội ngũ Chấp hành viên. Thông qua những ảnh hưởng tích cực từ sự phát triển kinh tế nêu trên, trong những năm trở lại đây: Công tác thi hành án dân sự trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã gặt hái được những thành tựu đáng kể trong việc giải quyết những vụ việc khó khăn, phức tạp, tồn đọng lâu năm, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội đã được chính quyền các cấp quan tâm chỉ đạo và tổ chức thi hành dứt điểm.

Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực, kinh tế - xã hội cũng mang đến những ảnh hưởng tiêu cực nhất định. Việc phát triển kinh tế của huyện Đan Phượng cũng kéo theo nhiều hệ lụy:

Thứ nhất, kinh tế phát triển, các giao dịch dân sự phát sinh với số lượng lớn. Do đó, những tranh chấp xảy ra là không thể tránh khỏi. Chính điều này là căn cứ phát sinh số lượng án lớn phải thi hành.

Thứ hai, đối với công tác thi hành án kinh tế có giá trị lớn nên người phải thi hành án thường trì hoãn, không hợp tác và việc xác minh điều kiện thi hành án gặp nhiều khó khăn, nhất là đối với người phải thi hành án là doanh nghiệp.

Xác minh điều kiện thi hành án là việc làm rất khó không chỉ đối với người được thi hành án mà ngay cả đối với cơ quan thi hành án. Đối với doanh nghiệp phải thi hành án, nhiều trường hợp dù biết doanh nghiệp có điều kiện thi hành, hoạt động kinh doanh sản xuất vẫn diễn ra nhưng để xác minh được tài sản, tài khoản của doanh nghiệp rất khó khăn, do doanh nghiệp mở nhiều tài khoản ở nhiều ngân hàng khác nhau; tài sản của doanh nghiệp có thể gửi, lưu kho, cất giữ ở nhiều địa điểm khác nhau. Khi thực hiện xác minh tài khoản ở các

ngân hàng, tổ chức tín dụng thì cũng gặp khó khăn do các ngân hàng thường bảo vệ khách hàng; tài khoản không còn số dư hoặc có giá trị rất nhỏ.

Thứ ba, việc thi hành các Bản án, Quyết định về kinh tế gặp nhiều vướng mắc liên quan đến việc xử lý tài sản, vật kiến trúc, dây chuyền sản xuất của doanh nghiệp có giá trị lớn và quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước, đặc biệt là do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế nên việc bán tài sản rất khó do: Tài sản thế chấp của các doanh nghiệp cho ngân hàng chủ yếu là QSDĐ thuê của nhà nước và máy móc thiết bị, nhà xưởng lỗi thời, đã ngừng hoạt động trong thời gian dài, giá trị sử dụng không cao; tài sản bảo đảm có giá trị nhỏ so với thực tế, có khi mất tài sản thế chấp; một lô hàng thế chấp cho nhiều Ngân hàng để vay vốn khi cơ quan thi hành án xử lý tài sản thì phát sinh tranh chấp giữa nhiều tổ chức tín dụng.

2.1.2. Tổng quan về tổ chức và hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự huyện Đan Phượng

Hiện nay, cơ quan thi hành án dân sự đã được tổ chức theo hệ thống dọc từ Trung ương xuống địa phương, cụ thể ở Trung ương Bộ tư pháp chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý Nhà nước về công tác thi THADS và cơ quan quản lý thi hành án dân sự thuộc bộ Tư pháp (*Tổng cục thi hành án dân sự*) giúp Bộ trưởng Bộ tư pháp quản lý Nhà nước về công tác thi hành án dân sự và thực hiện quản lý chuyên ngành về thi hành án dân sự theo quy định của Chính phủ. Ở cấp Tỉnh, cấp huyện thì Cục thi hành án dân sự và Chi cục thi hành án dân sự có nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện một số trách nhiệm, quyền hạn trong lĩnh vực thi hành án dân sự theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Theo Báo cáo tổng kết của Chi cục THADS huyện Đan Phượng năm 2015, Chi cục THADS huyện Đan Phượng gồm có 09/12 biên chế (còn thiếu 03 biên chế so với chỉ tiêu được giao), trong đó số lượng lãnh đạo là 01 đồng chí Chi cục trưởng, 02 đồng chí Phó chi cục trưởng. Số Chấp hành viên là 05 (bao gồm cả Trưởng, Phó Chi cục). Thư ký 01 đồng chí, thẩm tra viên 01 đồng chí,

Kế toán 01 đồng chí. Nhân viên kỹ thuật 01 đồng chí và 03 hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội hoạt động dựa trên những quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Theo đó, Chi cục hoạt động dựa trên những nội dung cơ bản sau đây:

- Trực tiếp tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án và các quyết định khác theo quy định của pháp luật.

- Giải quyết khiếu nại về thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

- Tổng kết thực tiễn thi hành án dân sự, thực hiện chế độ thống kê, báo cáo công tác thi hành án dân sự và thực hiện sự chỉ đạo của UBND huyện Đan Phượng về các vấn đề:

- + Thực hiện công tác thi hành án dân sự và báo cáo công tác thi hành án dân sự trên địa bàn huyện Đan Phượng.

- + Tổ chức, cưỡng chế thi hành các vụ án lớn, phức tạp có ảnh hưởng đến tình hình an ninh, chính trị tại địa phương.

- + Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Thủ trưởng, Phó Thủ trưởng Cơ quan thi hành án dân sự cần xin ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng

- + Quyết định khen thưởng hoặc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền khen thưởng tập thể, cá nhân có thành tích trong công tác thi hành án dân sự;

- Quản lý cán bộ, công chức của cơ quan theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tư pháp.

- Thực hiện chế độ tài chính, quản lý cơ sở vật chất, phương tiện hoạt động được giao theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tư pháp.

- Thực hiện công tác thi đua trong đơn vị và đề nghị các cơ quan có thẩm quyền khen thưởng đối với cá nhân, tập thể thuộc Chi cục thi hành án có thành tích trong hoạt động thi hành án.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Thực trạng thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

2.2.1. Tình hình thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng

Cưỡng chế kê biên tài sản trong đó có kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng, THADS nói chung là một trong những hoạt động quan trọng, nhằm khôi phục và bảo vệ các quan hệ xã hội bị xâm hại. Do đó, thi hành dứt điểm các Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật hoặc chưa có hiệu lực pháp luật nhưng được thi hành ngay trên thực tế có ý nghĩa đặc biệt trong việc đảm bảo trật tự, an toàn xã hội.

Để đảm bảo hiệu lực của Bản án, Quyết định, trong những năm qua Đảng, Nhà nước đã quan tâm ban hành nhiều chủ trương, chính sách và pháp luật, cũng như hỗ trợ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác THADS; các cơ quan quản lý THADS, cơ quan THADS và toàn thể cán bộ, công chức ngành thi hành án đã nỗ lực phấn đấu để nâng cao kết quả và hiệu quả của công tác thi hành án dân sự, trong đó có cơ quan THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Nhờ có sự quan tâm và cố gắng Chi cục THADS huyện Đan Phượng, nhiều Bản án, Quyết định của Tòa án đã được thi hành dứt điểm, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, của cơ quan, tổ chức và các cá nhân công dân góp phần vào việc ổn định tình hình an ninh chính trị trên địa bàn huyện Đan Phượng, tạo tiền đề cho sự phát triển của kinh tế - xã hội.

Theo Báo cáo tổng kết của THADS huyện Đan Phượng qua một số năm gần đây, tình hình thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng diễn biến phức tạp, có chiều hướng tăng cao các vụ cưỡng chế, kê biên, cụ thể:

- + Năm 2011, 2012, không có trường hợp áp dụng biện pháp cưỡng chế.
- + Năm 2013: có 04 vụ cưỡng chế, trong đó có 02 vụ kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất.

+ Năm 2014: có 25 vụ cưỡng chế, trong đó có 21 vụ cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất.

+ Năm 2015: có 35 vụ cưỡng chế, trong đó có 31 vụ cưỡng chế, kê biên QSD đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tình hình và kết quả công tác trong năm 2015 có nhiều mặt thuận lợi và cũng có nhiều khó khăn, thách thức đối với Chi cục THADS huyện Đan Phượng. Năm 2015, là năm tiếp theo Quốc hội ban hành Nghị quyết về công tác Tư pháp, trong đó có giao chỉ tiêu cụ thể về công tác THADS đã tạo động lực thúc đẩy toàn thể công chức trong Chi cục vượt mọi khó khăn, nỗ lực phấn đấu thực hiện tốt các nhiệm vụ chính trị được giao, từ đó công tác thi hành án dân sự trên địa bàn huyện Đan Phượng được triển khai đồng bộ, có nhiều thuận lợi, cùng với sự phối hợp chặt chẽ, tích cực của các cơ quan ban ngành, chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện còn gặp nhiều khó khăn do chỉ tiêu, nhiệm vụ được giao cao, công việc phát sinh nhiều, lực lượng công chức còn ít, án phát sinh mới ngày càng phức tạp, trong đó liên quan đến các tổ chức tín dụng ngân hàng với nhiều vụ việc có số tiền phải thi hành lớn, một người phải thi hành án cho nhiều người nhưng tài sản không đủ thi hành, rất nhiều tài sản kê biên là bất động sản không bán được do nhiều nguyên nhân khác nhau.

Sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của cấp ủy, chính quyền địa phương: Cấp ủy Đảng, UBND huyện Đan Phượng thường xuyên quan tâm, quản lý, chỉ đạo sát sao đối với công tác thi hành án dân sự trên địa bàn huyện; xác nhận, phê duyệt kế hoạch công tác năm và chỉ đạo cơ quan THADS thực hiện quyết liệt các chỉ tiêu, nhiệm vụ công tác năm, kịp thời báo cáo kết quả, cũng như đề xuất tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động thi hành án dân sự ở địa phương, tạo điều kiện giúp công tác THADS nói chung, hoạt động cưỡng chế, kê biên QSDĐ, tài sản trên đất nói riêng đạt hiệu quả tích cực.

2.2.2. Kết quả đạt được của thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng

Trong những năm qua công tác THADS trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã đạt nhiều kết quả tích cực. Các Chấp hành viên, cán bộ công chức và người lao động cơ quan THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã nỗ lực cố gắng, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu công tác được giao, đơn vị hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, đạt chỉ tiêu công tác cao, hồ sơ giải quyết đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Lãnh đạo các đơn vị đã chủ động chỉ đạo tích cực, quyết liệt trong từng khâu, từng công việc, bám sát nguyên tắc, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước và tranh thủ được sự chỉ đạo của cấp trên, sự phối hợp giữa các cơ quan, Ban, ngành, tổ chức trong THADS, nâng cao hiệu quả THADS tại địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Tính từ năm 2011-2015, công tác THADS của Chi cục THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đạt kết quả như sau:

➤ Kết quả thi hành án dân sự

Bảng 2.1: Kết quả THADS giai đoạn 2011-2015 (về việc):

Năm công tác	Tổng số phải thụ lý	Tổng số có điều kiện thi hành	Tổng số chưa có điều kiện thi hành	Tổng số thi hành xong	Tỷ lệ thi hành xong/Số có điều kiện
2011	449	374	75	333	89%
2012	454	365	89	336	92,1%
2013	662	505	117	456	90%
2014	894	656	238	594	91%
2015	977	697	280	610	88%

(Nguồn: Báo cáo thống kê kết quả thi hành án năm 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 – Chi cục THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

Bảng 2.2: Kết quả THADS giai đoạn 2011-2015 (về tiền):

Năm công tác	Tổng số phải thi hành (1.000đ)	Tổng số có điều kiện thi hành (1.000đ)	Tổng số chưa có điều kiện thi hành	Tổng số thi hành xong (1.000đ)	Tỷ lệ thi hành xong/Số có điều kiện
2011	5.776.678	4.076.020	1.700.658	3.533.536	86,7%
2012	5.874.554	2.399.533	3.475.021	1.733.879	72,3%
2013	13.024.851	6.509.822	6.155.019	5.430.824	83%
2014	70.191.832	17.733.901	52.474.931	15.235.219	86%
2015	147.154.017	34.534.605	112.610.412	26.494.833	76,9%

(Nguồn: Báo cáo thống kê kết quả thi hành án năm 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 – Chi cục THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

➤ **Về kết quả áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án**

Bảng 2.3: Kết quả tổ chức cưỡng chế thi hành án(2013, 2014, 2015)

Năm	Tổng số vụ việc có quyết định áp dụng cưỡng chế thi hành án	Tổng số vụ phải tổ chức cưỡng chế		Số vụ tự nguyện thi hành án (không huy động lực lượng)	Số vụ có huy động lực lượng
		Cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất	Các biện pháp cưỡng chế khác		
2013	04	2	2	1	03
2014	25	21	4	1	24
2015	35	31	4	1	34

((Nguồn: Báo cáo thống kê kết quả thi hành án năm, 2013, 2014, 2015 – Chi cục THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

Trong kết quả đã đạt được, công tác kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất đảm bảo thi hành án dân sự cũng đóng có nhiều đóng góp trong kết quả thành công của Chi cục THADS huyện Đan Phượng cũng như thành công của toàn ngành THADS. Đặc biệt là việc thực hiện kê biên QSDĐ để thanh toán đối với hợp đồng vay, thế chấp, bồi thường thiệt hại, hay các trường hợp người phải thi hành án cố tình muốn tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Chi cục THADS luôn chú trọng công tác vận động, thuyết phục đương sự tự nguyện thi hành, nên số vụ việc phải tổ chức cưỡng chế không nhiều. Hầu hết các vụ việc tổ chức cưỡng chế nói chung, kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng bảo đảm đúng trình tự, thủ tục và thành công. Những vụ việc cưỡng chế lớn, phức tạp đều được các cơ quan thi hành án xây dựng kế hoạch cụ thể và báo cáo xin ý kiến Ban chỉ đạo thi hành án dân sự cùng cấp trước khi tổ chức cưỡng chế. Công tác chỉ đạo cưỡng chế ngày càng được Ủy ban nhân dân các cấp quan tâm, bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan THADS với các ban, ngành có liên quan; lực lượng công an đã tham gia tích cực vào việc bảo vệ cưỡng chế thi hành án. Sự liên kết tham gia vào công tác cưỡng chế thi hành án của các cơ quan hữu quan ngày càng được hoàn thiện và chú trọng hơn, đã giúp rất nhiều vào thành công của công tác cưỡng chế thi hành án, làm cho việc cưỡng chế nhanh hơn, dứt khoát và hiệu quả, tạo lòng tin của người dân vào chế độ chính trị của Nhà nước ta.

2.2.3. Một số vi phạm, những khó khăn, bất cập, tồn tại, hạn chế trong thực hiện cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và nguyên nhân

Việc áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án tại Chi cục THADS huyện Đan Phượng tuy ít nhưng cũng rất phức tạp. Số vụ việc phải áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án trong đó có cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất đang ngày tăng lên. Trong năm 2013 là 02 vụ, năm 2014 là 21 vụ, đến năm 2015 tăng lên 31 vụ việc. Điều này được lý giải bởi một mặt người

dân chưa có ý thức tự giác thi hành án, trong khi đó cơ quan THADS bị hạn chế nhiều về việc sử dụng các biện pháp cưỡng chế và trong đó có kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Và ngay trong quá trình cưỡng chế cũng gặp không ít khó khăn: Không có lực lượng riêng, nên khi huy động cũng mất nhiều thời gian và kinh phí; hình thức chống đối của người phải thi hành án cũng quyết liệt với nhiều thủ đoạn khác nhau. Như vậy có thể thấy công tác thi hành án là một hoạt động phức tạp và gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Để có thể đưa Bản án, Quyết định của Tòa vào thực tế đòi hỏi phải có một quá trình tổ chức thi hành hợp lý, khoa học.

➤ ***Một số vi phạm, những khó khăn, bất cập trong kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.***

Cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án là biện pháp được Chấp hành viên áp dụng thường vấp phải sự chống đối của cá nhân người phải thi hành án hoặc cả những người như anh em, bạn bè, người thân trong gia đình của người phải thi hành án... những việc cưỡng chế kê biên thuộc sở hữu chung còn phức tạp và thường bị kéo dài thời gian thực hiện vì nó liên quan đến quyền lợi của nhiều người. Thực tiễn tại Chi cục THADS huyện Đan Phượng hiện nay có nhiều vụ việc mà Chấp hành viên không biết phải giải quyết như thế nào khi đối chiếu các văn bản pháp luật về thi hành án thì chưa có hướng dẫn hoặc điều luật còn chung chung, dẫn đến có những quan điểm khác nhau. Xin nêu một số ví dụ:

Ví dụ 1: Theo Quyết định thi hành án số 52/HNGĐ/QĐ-CCTHA ngày 15/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đan Phượng thì anh Nguyễn Văn V được sở hữu căn nhà là một căn hộ mua theo Hợp đồng ủy quyền công chứng, chị Phạm Phương D được hưởng tiền chênh lệch tài sản là 950 triệu đồng. Tuy nhiên anh V mới trả 900 triệu còn 50 triệu đồng thì đến nay vẫn không trả. Chị D làm đơn yêu cầu Thi hành án nhưng anh V vẫn cố tình không trả số tiền trên. Chị D yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tài sản là căn hộ trên

thì chấp hành viên trả lời là không thể kê biên được vì số tiền thi hành án quá nhỏ so với giá trị căn hộ. Vấn đề đặt ra là Chấp hành viên trả lời như vậy đúng hay sai?

Khoản 1 Điều 46 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định về cưỡng chế thi hành án như sau:

“1. Hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này, người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị cưỡng chế.”

Như vậy, theo quy định của pháp luật thì người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị áp dụng biện pháp cưỡng chế để đảm bảo cho việc thi hành án.

Việc kê biên nhà ở được quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Thi hành án dân sự như sau:

“Việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện 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.”

Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định *“Chấp hành viên căn cứ vào nội dung bản án, quyết định; quyết định thi hành án; tính chất, mức độ, nghĩa vụ thi hành án; điều kiện của người phải thi hành án; yêu cầu bằng văn bản của đương sự và tình hình thực tế của địa phương để lựa chọn việc áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án thích hợp. Chấp hành viên áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án trong trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 130 Luật Thi hành án dân sự.*

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 cần thiết, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 24 Nghị định này. Trường hợp người phải thi hành

án chỉ có một tài sản duy nhất lớn hơn nhiều lần so với nghĩa vụ phải 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 thì Chấp hành viên vẫn có quyền áp dụng biện pháp bảo đảm, cưỡng chế để thi hành án.”

Như vậy, căn cứ theo điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, Chấp hành viên có thể lựa chọn biện pháp cưỡng chế thi hành án để đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do giá trị tài sản quá lớn so với nghĩa vụ phải thi hành nên trong thực tế việc kê biên tài sản cũng gặp những khó khăn nhất định, những vụ việc với số tiền ít hơn quá nhiều so với giá trị tài sản thường kéo thời gian bởi nhiều nguyên nhân khác nhau.

Ví dụ 2: Quyết định số 128/2015/QĐST-KDTM ngày 15/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng đã tuyên vợ chồng ông T và bà L phải thi hành khoản trả nợ: Ngân hàng H số tiền: 8.500.000.000đồng và lãi xuất chậm thi hành án. Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng H, Chi cục THADS đã ra quyết định thi hành án, giao cho chấp hành viên tổ chức thi hành.

Quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã kê biên tài sản của ông T và bà L thế chấp với Ngân hàng H và ký hợp đồng với trung tâm bán đấu giá tài sản. Ngày 17/12/2015 đã có người mua trúng đấu giá tài sản Chấp hành viên yêu cầu người mua được tài sản nộp tiền cho trung tâm bán đấu giá. Sau khi bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá xong, thì Chấp hành viên phát viên Giám đốc trung tâm đấu giá đã rút toàn bộ số tiền người mua trúng đấu giá nộp và bỏ trốn cùng số tiền. Trước khi có nghị định 62/1015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 thì người mua tài sản nộp tiền cho trung tâm bán đấu giá. Từ khi có Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 tại khoản 3, điều 27 có quy định “*Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày đấu giá thành*”. Do Chấp hành viên không cập nhật kịp thời các văn bản hướng dẫn về thi hành án nên

việc Chấp hành viên để cho đương sự nộp tiền cho trung tâm bán đấu giá là vi phạm. Hiện nay việc thu hồi được khoản tiền người mua trúng đấu giá nộp tại trung tâm đấu giá thực tế hiện khó có thể thu hồi được.

Ví dụ 3: Bản án số 02/2013/DSPT ngày 11/01/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tuyên vợ chồng ông Hoàng Xuân Thắng và Nguyễn Thị Tâm phải thi hành khoản trả nợ cho bà Nguyễn Thị Vinh số tiền: 1.200.000.000đồng. Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Vinh, Chi cục THADS đã ra quyết định thi hành án, giao cho chấp hành viên tổ chức thi hành.

Quá trình giải quyết vụ việc, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh, đơn đốc thi hành án, thực hiện các thủ tục theo qui định của pháp luật. Qua xác minh được biết hiện nay người phải thi hành án là ông Hoàng Xuân Thắng đang chấp hành án phạt tù theo một Bản án khác, vợ chồng ông ông Hoàng Xuân Thắng và Nguyễn Thị Tâm chỉ có tài sản duy nhất là 227m² đất thổ cư đã được UBND huyện Đan Phượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Xuân Thắng và các đồng sử dụng bà Nguyễn Thị Tâm, Nguyễn Thị Uyên, bà Nguyễn Thị Hằng. Đây là tài sản thuộc quyền sở hữu chung. Căn cứ Điều 74 Luật THADS năm 2008, ngày 16/8/2013 Chấp hành viên Chi cục THADS đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ đất, tài sản gắn liền với đất, đồng thời thông báo cho chủ sở hữu chung có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của họ đối với tài sản chung trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Tuy nhiên, hết thời hạn trên chủ sở hữu chung không chấp nhận việc kê biên và cũng không khởi kiện yêu cầu Tòa phân chia tài sản, Chấp hành viên đã hướng dẫn cho người được thi hành án yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của người phải thi hành án trong khối tài sản chung. Tòa án đã thụ lý đơn yêu cầu của người được thi hành án nhưng đến ngày 24/4/2014 Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết việc dân sự vì không đủ điều kiện giải quyết vụ việc dân sự qui định tại Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự.

Có nhiều quan điểm khác nhau về cách thức xử lý vụ việc và mỗi cách thức xử lý đều gặp vướng mắc trở ngại nhất định, cụ thể như sau:

* Quan điểm thứ nhất: Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nên tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung như vậy không xác định được, nếu cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản trên thì chưa đủ căn cứ, việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng sở hữu, Chấp hành viên không thể làm thay nhiệm vụ của Tòa án để phân chia tài sản.

* Quan điểm thứ 2: Về nguyên tắc cơ quan THADS chỉ kê biên, xử lý phần tài sản của vợ chồng ông Hoàng Xuân Thắng và Nguyễn Thị Tâm trong khối tài sản chung để đảm bảo thi hành án. Nếu tài sản chung không chia được hoặc việc phân chia làm giảm đáng kể giá trị của tài sản thì chấp hành viên vẫn có thể áp dụng biện pháp cưỡng chế đối với toàn bộ tài sản và thanh toán lại cho chủ sở hữu chung còn lại giá trị phần tài sản thuộc quyền sở hữu của họ theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 74 Luật THADS. Trong trường hợp trên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ kiện thì cơ quan Thi hành án báo cáo Ban Chỉ đạo THADS tổ chức cuộc họp liên ngành với Tòa án, Viện Kiểm sát, các cơ quan hữu quan tại địa phương thống nhất biện pháp xử lý phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung để đảm bảo việc thi hành án.

Tuy nhiên, dù giải quyết theo phương án nào cũng phải dựa trên các quy định pháp luật hiện hành, khi điều luật chưa rõ ràng, cụ thể thì không thể vận dụng một cách tùy tiện, đối với trường hợp thi hành án trên, quan điểm thứ hai vận dụng theo điểm b, khoản 2, Điều 74 là chưa đủ căn cứ vì tài sản của vợ chồng ông Hoàng Xuân Thắng và Nguyễn Thị Tâm chưa xác định được phần sở hữu trong khối tài sản chung. Căn cứ Khoản 2, Điều 74, quan điểm thứ hai chưa đủ cơ sở thì Ban chỉ đạo thi hành án, các Ban ngành hữu quan cũng không thể cùng nhau thống nhất quan điểm giải quyết theo hướng áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên đối với toàn bộ tài sản thuộc sở hữu chung, sẽ gây ảnh hưởng

đến quyền, lợi chính đáng của những người liên quan.

➤ ***Những tồn tại, bất cập trong việc kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.***

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được, trong hoạt động cưỡng chế thi hành án dân sự nói chung, cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nói riêng còn những tồn tại, vướng mắc sau:

Thứ nhất, số việc thi hành án áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn tồn đọng nhiều bởi nhiều lý do khác nhau như: Tài sản kê biên khi đem ra bán đấu giá không có người mua phải giảm giá nhiều lần, người phải thi hành án không nhận tài sản của người phải thi hành án, đất đang kê biên có tranh chấp và phải chờ kết quả giải quyết, hoặc đang kê biên thì phải tạm đình chỉ theo thủ tục tố tụng.

Thứ hai, do trình độ năng lực và ý thức tổ chức kỷ luật của một bộ phận cán bộ, công chức còn hạn chế. Vẫn có tình trạng Chấp hành viên, cán bộ làm công tác thi hành án vi phạm trình tự thủ tục thi hành án bị xử lý kỷ luật, một số trường hợp còn có biểu hiện tiêu cực gây phiền hà, nhũng nhiễu đối với đương sự.

Thứ ba, lượng việc thi hành án mỗi năm ngày càng tăng trong khi đó số lượng Chấp hành viên còn quá ít dẫn đến tình trạng việc phải thi hành án quá tải đối với mỗi Chấp hành viên. Bên cạnh đó đáng lo ngại nhất hiện nay do đặc trưng của ngành rất phức tạp và mang tính rủi ro cao trong khi đó chế độ đãi ngộ đối với Chấp hành viên, cán bộ, công chức làm công tác thi hành án chưa hợp lý nên một số cán bộ đang có xu hướng rời ngành mà đi.

Thứ tư, sự mâu thuẫn giữa Luật thi hành án dân sự với các Luật khác dẫn đến sự không đồng bộ trong hệ thống pháp luật hiện nay và khó khăn trong quá trình thực hiện cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Việc áp dụng các quy định pháp luật còn nhiều bất cập, một số quy định của pháp luật về kê biên QSDĐ và xử lý QSDĐ đã kê biên thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc, chồng

chéo, chưa rõ ràng. Thiếu tính hệ thống trong các quy định pháp luật, chưa thể hiện rõ trách nhiệm của Tòa án đối với công tác THADS.

Thứ năm, một số bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải xét xử lại nhiều lần, kết quả các lần xét xử lại trái ngược nhau, đặc biệt là, có một số vụ việc, cơ quan thi hành án dân sự đã tổ chức kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bán đấu giá quyền sử dụng đất xong, nhưng bản án bị tòa án kháng nghị dẫn đến hủy bỏ, tạm đình chỉ kéo dài đã gây khó khăn, phức tạp cho việc thi hành án và xử lý hậu quả của việc kháng nghị đó.

Thứ sáu, một số nơi, chính quyền địa phương chưa nhiệt tình phối hợp công tác thi hành án dân sự do ngại va chạm, các ngành hữu quan chưa phối hợp kịp thời theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án dân sự do phải xử lý công việc cơ quan.

Cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất là hoạt động rất phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực trong đời sống xã hội, trực tiếp ảnh hưởng đến quyền về tài sản, nhân thân của các bên đương sự và những người có liên quan. Việc tổ chức cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất sẽ làm phát sinh thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ về tài sản của người phải thi hành án. Vì vậy khi cưỡng chế thường gặp sự chống đối khá quyết liệt của không ít đương sự, lực lượng tham gia vào công tác cưỡng chế tuy có cải thiện nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của công việc.

Kết luận chương 2

Chương 2 luận văn đã cố gắng nghiên cứu thực tiễn thực hiện các biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với tại địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Luận văn đã phân tích, đánh giá đúng thực trạng áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại Chi cục THADS huyện Đan Phượng. Luận văn đã làm rõ kết quả, những cố gắng và nỗ lực của Chi cục THADS huyện Đan Phượng trong việc giải quyết hồ sơ thi hành

án, thi hành đạt các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra trong năm, không ngừng nâng cao chất lượng hiệu quả công tác. Tuy nhiên, hai năm gần đây do có biến động của một số lĩnh vực kinh tế, xã hội gây khó khăn, vướng mắc cho công tác thi hành án dân sự trên địa bàn huyện dẫn đến chỉ tiêu hoàn thành nhiệm vụ còn thấp, số lượng vụ việc được giải quyết còn hạn chế, chưa triệt để, công tác cưỡng chế, kê biên QSD đất và tài sản gắn liền với đất tồn tại nhiều bất cập, cần được giải quyết, khắc phục.

Tại chương 2 tác giả cũng đã làm rõ những tồn tại, hạn chế của hoạt động cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Đan Phượng như sau:

Thứ nhất, số việc thi hành án áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất còn tồn đọng nhiều.

Thứ hai, do trình độ năng lực và ý thức tổ chức kỷ luật của một bộ phận cán bộ, công chức còn hạn chế, một số trường hợp còn có biểu hiện tiêu cực gây phiền hà, những nhiều đối với đương sự.

Thứ ba, lượng việc thi hành án mỗi năm ngày càng tăng trong khi đó số lượng Chấp hành viên còn quá ít dẫn đến tình trạng việc phải thi hành án quá tải đối với mỗi Chấp hành viên.

Thứ tư, sự mâu thuẫn giữa Luật thi hành án dân sự với các Luật khác dẫn đến sự không đồng bộ trong hệ thống pháp luật hiện nay.

Thứ năm, một số bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải xét xử lại nhiều lần, kết quả các lần xét xử lại trái ngược nhau gây khó khăn, phức tạp cho việc kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

Thứ sáu, một số nơi, chính quyền địa phương, các ngành hữu quan chưa phối hợp kịp thời theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án dân sự.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CƯỜNG CHẾ, KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN CƯỜNG CHẾ, KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Luật THADS năm 2008 không có một điều luật nào quy định một cách cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà quyền và nghĩa vụ của họ được quy định rải rác ở các điều luật. Tuy nhiên, những quy định đó còn mờ nhạt. Để tạo cơ sở pháp lý tốt hơn bảo đảm quyền con người, quyền cơ bản của công dân theo Hiến pháp năm 2013, cần hoàn thiện các quy định pháp luật theo hướng bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trong quá trình cưỡng chế kê biên như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện quy định quyền yêu cầu Tòa án xác định, phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản

Theo quy định Điều 74 Luật THADS năm 2008 và khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 07 năm 2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao khi các chủ thể sở hữu chung không yêu cầu tòa phân chia tài sản chung, thì người được án hoặc Chấp hành viên cơ quan THADS hoàn toàn có quyền yêu cầu tòa xác định phần sở hữu của người phải THA trong khối tài sản chung để đảm bảo đảm THADS. Tuy nhiên, khi Chấp hành viên khởi kiện thì họ phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi thua

kiện. Liệu Chấp hành viên có chịu lấy tiền túi của mình để đảm bảo cho yêu cầu khởi kiện của mình không hay là lấy từ ngân sách ngành? Hơn nữa, yêu cầu xác định tài sản chung trong vụ việc này là quyền sử dụng đất thì ai là người phải nộp tạm ứng chi phí tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá cũng như cung cấp các tài liệu cần thiết để chứng minh khối tài sản yêu cầu giải quyết... Bên cạnh đó, người phải thi hành án luôn trốn tránh nghĩa vụ nên họ không cung cấp các tài liệu liên quan đến tài sản và không chủ động yêu cầu khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung.

Do đó, cần có quy định về quyền yêu cầu Tòa án xác định, phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn với quyền, lợi ích của người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai, hoàn thiện quy định thành lập hội đồng kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Trong thực tế khi kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất thì Chấp hành viên không phải là người có chuyên môn để xác định danh giới QSDĐ của người phải thi hành án với quyền sử dụng của các hộ liền kề, hiện trạng và vị trí của QSDĐ phải kê biên. Do vậy, thực tế Chấp hành viên phải mời cơ quan quản lý đất đai để tham gia kê biên xác định hiện trạng, vị trí cho chính xác.

Để khắc phục khó khăn này thì pháp luật cần bổ sung quy định khi kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất phải thành lập hội đồng kê biên. Theo đó, Chấp hành viên là chủ tịch hội đồng, đại diện chính quyền có thẩm quyền về đất đai tại địa phương là thành viên hội đồng. Như vậy, kê biên tài sản sẽ được tiến hành nhanh chóng và sát với thực tế hơn.

Thứ ba, hoàn thiện về thứ tự kê biên tài sản

Hiện nay chưa có một quy định cụ thể nào quy định nào về thứ tự kê biên tài sản, chỉ có quy tại khoản 1 Điều 95 Luật THADS với nội dung: “Việc kê nhà ở là nơi diu nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện sau khi xác định người phải thi hành án không còn tài sản nào 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”. Tuy nhiên quy định này cũng không đủ tính khái quát để có thể coi là một nguyên tắc trong kê biên tài sản và chỉ đặt ra trong trường hợp kê biên nhà ở là nơi duy nhất của người phải thi hành án.

Việc quy định này nhằm khuyến khích ý thức tự nguyện thi hành án, tôn trọng quyền tự định đoạt tài sản của đương sự nhưng vẫn đảm bảo nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả thi hành án. Mặt khác để tránh sự tùy tiện, áp đặt của Chấp hành viên, theo tác giả cần bổ sung quy định về thứ tự tài sản kê biên theo định hướng: *“Người phải thi hành án có quyền thảo thuận với người được thi hành án về tài sản được kê biên để thi hành án. Nếu không có sự thỏa thuận, chấp hành viên tiến hành kê biên theo nguyên tắc: Kê biên tài sản riêng trước, nếu không có hoặc không đủ thì kê biên tài sản chung với người khác; kê biên động sản trước rồi mới kê biên bất động sản. Trường hợp tài sản riêng là bất động sản, tài sản chung là động sản mà phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung đó sau khi phân chia đủ để thi hành án thì vẫn có thể kê biên tài sản chung trước”.*

Thứ tư, việc kê biên tài sản của người phải thi hành án có tranh chấp với người khác.

Theo quy định Điều 75 Luật THADS trường hợp cưỡng chế đối với tài sản của người phải thi hành án mà có tranh chấp với người khác thì Chấp hành viên tiến hành cưỡng chế và yêu cầu đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Thực tế cho thấy có rất nhiều trường hợp đương sự khởi kiện tại tòa án theo hướng dẫn của Chấp hành viên, nhưng tòa án không thụ lý vụ việc, trong khi đó Điều 75 Luật THADS năm 2008 thì Chấp hành viên xử lý tài sản đã kê biên theo quyết định của Tòa án và cơ quan có thẩm quyền. Việc tòa án không thụ lý trong trường hợp này dẫn đến hậu quả khó xử lý tài sản kê biên, vì không thể xác định được quyền sở hữu tài sản mà Chấp hành viên đã tiến hành kê biên. Do đó, trường hợp này, bộ luật tố tụng

dân sự cần có điều luật quy định cụ thể về thời gian, căn cứ, lý do cho việc thụ lý hay không thụ lý và bổ sung vào loại việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án trong bộ luật tố tụng.

Thứ năm, bổ sung chế tài áp dụng đối với người phải thi hành án

Qua nghiên cứu, tác giả thấy không có một chế tài nào được áp dụng đối với người phải thi hành án khi không có tài sản nào để thi hành án, quá trình xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án nếu xét thấy họ không có tài sản nào để đảm bảo cho nghĩa vụ phải thi hành án thì cơ quan thi hành án sẽ ra quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án. Quy định như vậy làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của người được thi , đồng thời kéo theo việc tồn đọng, kéo dài. Mới đây theo thông tư 01/2016 do Bộ Tư pháp ban hành có hiệu lực từ ngày 16/3 Cục Thi hành án dân sự tổ chức đăng tải danh sách người chưa có điều kiện trên trang thông tin điện tử của Cục Thi hành án dân sự, đồng thời gửi Tổng cục Thi hành án dân sự để tích hợp trên Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thi hành án dân sự. Quy định về xác định việc thi hành án dân sự chưa có điều kiện thi hành và công khai thông tin của người phải thi hành án chưa có điều kiện thi hành của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 cũng có thể xem là một trong những giải pháp, công khai, minh bạch để nâng cao hiệu quả thi hành án dân sự. Tuy nhiên, theo tác giả pháp luật cần có những chế tài để buộc người phải cố gắng chấp hành nghĩa vụ phải thi hành án.

Thứ sáu, hoàn thiện về thời gian tự nguyện thi hành án

Theo quy định tại khoản 1, Điều 45 Luật THADS quy định “ *Thời hạn tự nguyện thi hành án là 10 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án*”. Như vậy, sau 10 ngày nếu đương sự có tài sản mà không tự nguyện thi hành án thì phải áp dụng biện pháp cưỡng chế. Theo tác giả thời gian tự nguyện như vậy là quá ngắn bởi trường hợp đương sự phải thi hành nghĩa vụ trả tiền cho người

được thi hành án mà đương sự có tài sản là QSDĐ hoặc tài sản có giá trị lớn thì việc hết thời gian tự nguyện họ có thể bị cưỡng chế theo quy định. Theo tác giả cần hoàn thiện quy định về thời gian tự nguyện thi hành án theo hướng sau: *“Đối với trường hợp thi hành án theo đơn yêu cầu, nghĩa vụ phải thi hành án với số lượng tiền lớn thì thời gian tự nguyện thi hành án do các bên đương sự thảo thuận nhưng không quá 30 ngày, trường hợp các bên đương sự không thảo thuận được thời gian tự nguyện thì Chấp hành viên ấn định thời hạn tự nguyện thi hành án là 10 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án”*.

Thứ bảy, hoàn thiện quy định về thời hạn xác minh tài sản kê biên nói chung và cưỡng chế kê quyền sử dụng đất nói riêng

Theo quy định tại quy định của Luật THADS tại khoản 1 Điều 44 quy định *“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 thì Chấp hành viên tiến hành xác minh; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải tiến hành xác minh ngay”* tuy nhiên việc xác minh điều kiện thi hành án có liên quan đến quyền sử dụng đất phải cần sự phối hợp của nhiều cơ quan, tổ chức mất rất nhiều thời gian hoặc các các cơ quan, tổ chức bận làm công tác chuyên môn của họ không thể tham gia cùng thì việc xác minh tài sản trở lên khó khăn.

Vì vậy, quy định hết thời gian tự nguyện trong 10 ngày Chấp hành viên phải tiến hành xác minh điều kiện thi hành án là quá ngắn, không đủ thời gian để thu thập thông tin cần thiết và chính xác về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, do vậy để đảm bảo hiệu quả của biện pháp cưỡng chế cần hoàn thiện theo hướng *“Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì Chấp hành viên tiến hành xác minh; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải tiến hành xác minh ngay”*.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Nâng cao năng lực đội ngũ Chấp hành viên

Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ trực tiếp thi hành án, vì vậy nâng cao trình độ nghiệp vụ, năng lực, đạo đức nghề nghiệp của Chấp hành viên là điều cần thiết. Đó là yêu cầu không chỉ đặt ra trong thời gian gần đây mà đó là nguyên tắc chỉ đạo chung trong suốt tiến trình hoạt động thi hành án.

Vì vậy, cần tiếp tục tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ, chất lượng của đội ngũ Chấp hành viên. Chú trọng công tác tuyển chọn, đào tạo bổ sung đội ngũ Chấp hành viên. Thực hiện nghiêm túc việc tuyển chọn, bổ nhiệm Chấp hành viên bảo đảm cho đội ngũ cán bộ làm công tác thi hành án trong sạch, vững mạnh có phẩm chất chính trị, đạo đức và có năng lực chuyên môn tốt trên cơ sở những tiêu chuẩn đã được quy định. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát để đánh giá và sử dụng tốt cán bộ, đồng thời có biện pháp xử lý nghiêm những cán bộ thi hành án có hành vi tham nhũng, tiêu cực.

Chế độ độ đãi ngộ với chấp hành viên còn chưa hợp lý, tình trạng chấp hành viên xin nghỉ hoặc chuyển công tác trong những năm gần đây có chiều hướng tăng cao hơn. Vì vậy theo tác giả cần phải xem xét và có những chế độ đãi ngộ đối với Chấp hành viên như là trích lại 10% số tiền án phí, tiền phạt, tiền tịch thu sung công khi nộp vào ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra thì Nhà nước cần đảm bảo cơ sở vật chất cho hoạt động thi hành án của Chấp hành viên như tăng cường kinh phí, cơ sở vật chất, phương tiện hoạt động trong công tác thi hành án dân sự đặc biệt là trong việc cưỡng chế kê tài sản nói chung và kê biên QSDĐ đất, tài sản gắn liền với đất nói chung. Khi đó Chấp hành viên sẽ chú tâm và thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

3.2.2. Tạo sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan thi hành án dân sự với các cơ quan chức năng

Công tác thi hành án dân sự luôn cần có sự hỗ trợ, phối hợp của cơ qua chức năng, nó không chỉ là nhiệm vụ riêng của cơ quan thi hành án mà còn là nhiệm vụ chung của các ngành, các cấp và toàn xã hội. Như trên thực tế có nhiều nơi, nhiều lúc sự phối hợp của chính quyền các cấp của tổ chức xã hội, của công dân chưa tốt. Vì vậy cần tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan.

- Cần tăng cường sự hợp giữa cơ quan Thi hành án dân sự với Tòa án nhân dân trong thi hành án dân sự

Có không ít các Bản án, Quyết định Tòa án tuyên không rõ ràng, không có tính khả thi, chậm trễ trong việc giải thích các Bản án, Quyết định tuyên không rõ ràng của Chấp hành viên làm giảm hiệu quả của hoạt động thi hành án dân sự hoặc việc tòa án không áp dụng các biện pháp ngăn chặn để cho người phải thi hành án tẩu tán tài sản có giá trị nhằm trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án. Có những trường hợp cơ quan thi hành án đã cưỡng chế và đưa ra bán đấu giá thành thì nhận được quyết định giám đốc thẩm với nội dung quyết định hoàn toàn ngược lại so với Bản án, Quyết định đã có hiệu lực trước đó. Hậu quả là phải thi hành án trở lại, gây bức xúc cho các đương sự, khiếu nại kéo dài. Vì vậy, cần tăng cường quyền hạn cho Tòa án và yêu cầu Tòa án cần phải có trách nhiệm tích cực trong việc thi hành các Bản án, Quyết định của mình. Đặc biệt không để tồn tại quan niệm, sau khi Bản án, Quyết định coi như tòa án hết trách nhiệm, còn việc thi hành các phán quyết là trách nhiệm của cơ quan THADS.

- Cần tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan thi hành án dân sự với cơ quan công an trong thi hành án dân sự

Để nâng cao hiệu quả thi hành án, cần bổ sung và quy định rõ hơn nhiệm vụ, quyền hạn của cảnh sát hỗ trợ tư pháp trong thi hành án dân sự. Hỗ trợ xác minh tài sản của người phải thi hành án theo yêu cầu của cơ quan thi hành án;

bắt giữ người phải thi hành án và những người khác có hành vi cản trở, chống đối trong quá trình thi hành nhiệm vụ của Chấp hành viên.

Đồng thời, phải có các biện pháp xử lý nghiêm khắc đối với cảnh sát hỗ trợ tư pháp nếu nguyên nhân cưỡng chế thi hành án thất bại do không có sự hỗ trợ đúng mức của cảnh sát hỗ trợ tư pháp. Ngoài ra theo tác giả cần nên thành lập Cục cảnh sát hỗ trợ tư pháp thuộc Bộ tư pháp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ, quản lý cơ sở vật chất, kỹ thuật, trang thiết bị, công cụ hỗ trợ và tổ chức bộ máy cơ quan Cảnh sát hỗ trợ tư pháp địa phương trong hoạt động hỗ trợ thi hành án dân sự.

- Cần tăng cường sự phối hợp giữa cơ quan thi hành án với viện kiểm sát nhân dân

Viện kiểm sát cần phải tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động thi hành án dân sự qua đó phát hiện kịp thời các vi phạm để đưa ra hướng xử lý tốt nhất. Viên kiểm sát nhân dân phải có ý kiến với Toàn án nhân dân để giải quyết những vướng mắc, tranh chấp phát sinh trong thi hành án, giải quyết hậu quả bất lợi đối với đương sự và cơ quan thi hành án do việc kháng nghị, hoặc đề nghị hoãn thi hành án trái pháp luật gây ra. Khởi tố hoặc yêu cầu cơ quan điều tra khởi tố về hình sự khi phát hiện có dấu hiệu tội phạm trong thi hành án.

Ngoài các cơ quan trên cần tăng cường phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức khác như: UBND các cấp, Ngân hàng, các tổ chức tín dụng, kho bạc nhà nước, bảo hiểm xã hội, cơ quan đăng ký tài sản.... quy định rõ nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của từng cơ quan tổ chức đó. Tạo ra cơ chế phối hợp một cách linh hoạt nhất trong quá trình tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên QSDĐ nói riêng.

Đồng thời cần quy định các biện pháp xử lý, các chế tài áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định trong phối hợp hỗ trợ với cơ quan THADS. Qua đó tạo cơ sở pháp lý cho việc xác định trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, các nhân trong việc xử lý

các vướng mắc liên quan đến hoạt động thi hành án, khắc phục những tồn tại trong hoạt động thi hành án hiện nay.

3.2.3. Các điều kiện luật định về cưỡng chế kê biên tài sản

Trên cơ sở phân tích những điểm bất cập tác giả đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về THADS và các văn bản pháp luật có liên quan như sau:

- Cần sửa đổi Điều 59 Luật THADS theo hướng cụ thể như sau: *“Trường hợp theo bản án, quyết định mà một bên được nhận tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản họ được nhận, nhưng tại thời điểm thi hành án, giá trị tài sản thay đổi tăng hoặc giảm từ 20% trở lên và một trong các bên đương sự có yêu cầu định giá tài sản đó thì Chấp hành viên tổ chức định giá tài sản theo quy định tại Điều 98 của Luật này để thi hành án bằng tiền tương ứng với tỷ lệ giá trị tài sản được chia tại thời điểm thi hành án”*. hoặc *“ tại thời điểm thi hành án, giá trị tài sản thay đổi thì Chấp hành viên vẫn thi hành theo đúng nội dung Bản án, Quyết định. Đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác về việc yêu cầu thanh toán phần giá trị chênh lệch của tài sản tại thời điểm thi hành án”*.

- Bổ sung vào Luật THADS những quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục THADS và phối hợp liên ngành trong THADS và bổ sung Bộ luật Tố tụng dân sự theo hướng: Cơ quan thi hành án, Chấp hành viên có quyền hủy bỏ hoặc yêu cầu Tòa án có thẩm quyền hủy bỏ giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản giữa người phải thi hành án với người khác khi đã có bản án sơ thẩm. Quy định thời hạn thụ lý hoặc trả lời không thụ lý khi có yêu cầu khởi kiện của đương sự hoặc Chấp hành viên.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 74 Luật THADS theo hướng quy định việc bán tài sản chung quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật THADS 2008 thực hiện theo Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 và quy định cụ thể theo hướng trước khi thực

hiện việc bán tài sản chung trong THADS, nhất là tài sản cưỡng chế kê biên đảm bảo thi hành án, nhằm hạn chế khiếu nại, tố cáo và đảm bảo việc bán tài sản chung công khai, đúng pháp luật, cơ quan thi hành án căn cứ Điều 233 Bộ luật dân sự năm 2005 cần yêu cầu người phải thi hành án, người được thi hành án thống nhất giá bán tài sản chung và các điều kiện khác về bán tài sản để thông báo cho người có tài sản chung với người phải thi hành án thực hiện quyền ưu tiên mua tài sản trong thời hạn ba tháng đối với tài sản chung là bất động sản, một tháng đối với tài sản chung là động sản, kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán. Trường hợp các đương sự thống nhất việc bán tài sản cho chủ sở hữu chung theo giá khởi điểm mà không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba, thì chủ sở hữu chung được ưu tiên mua tài sản theo giá khởi điểm. Trường hợp các đương sự không thống nhất bán tài sản cho chủ sở hữu chung theo giá khởi điểm hoặc có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba, vi phạm pháp luật hoặc hết thời hạn ưu tiên mà không có chủ sở hữu nào mua, thì cơ quan thi hành án tổ chức việc bán đấu giá tài sản theo quy định chung để đảm bảo thi hành án.

- Sửa đổi Điều 93 Luật nhà ở theo hướng quy định đồng nhất thời điểm xác định quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vào thời điểm đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu tại Điều 168 và 692 Bộ luật dân sự để tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cũng như trong công tác xác minh, làm rõ điều kiện THA để thực hiện Luật THADS một cách hiệu quả.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 94 về việc kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án gắn liền với tài sản của người khác theo hướng tạo điều kiện cho người có đất gắn với tài sản của người phải thi hành án hoặc người có tài sản gắn với đất của người phải thi hành án được quyền ưu tiên thỏa thuận mua lại đất hoặc tài sản của người phải thi hành án theo giá khởi điểm nếu không ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba. Nếu các bên không tự thỏa thuận mua lại, cơ quan THADS hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án để phân chia tài sản trong thời hạn 30 ngày. Nếu đương sự không khởi kiện hoặc không được Tòa án thụ lý giải quyết thì cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về định giá lại tài sản theo Điều 99: Để tránh trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại tài sản kê biên nhưng luật không quy định được yêu cầu đến lần thứ mấy, thực tế có trường hợp người phải thi hành án lợi dụng quy định này để yêu cầu định giá lại nhiều lần nhằm kéo dài việc thi hành án. Vì thế, cần quy định bổ sung theo hướng đương sự chỉ được yêu cầu định giá một lần đối với tài sản bán đấu giá không thành.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 104 quy định về bán đấu giá tài sản không thành theo hướng khi giảm giá một số lần (tối đa 05 lần) mà không có người mua thì giao tài sản kê biên cho người được thi hành án để trừ vào số tiền được thi hành án không cần có sự đồng ý của người phải thi hành án và những người có chung tài sản bị kê biên đó; nếu người được thi hành án không nhận thì tài sản được trả lại cho người phải thi hành án. Hoặc việc giảm giá bằng hoặc thấp hơn khoản phải thi hành cộng với chi phí cưỡng chế mà người được thi hành án không nhận tài sản thì trả lại cho người phải thi hành án không cần có sự đồng ý của người được thi hành án.

- Bổ sung Điều 111 Luật THADS trường hợp kê biên nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên vẫn tiến hành kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất để thi hành án kể cả trường hợp người có quyền sử dụng đất đồng ý hay không đồng ý. Khi bán tài sản kê biên thì thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng.

Những vấn đề nêu trên là những giải pháp kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định luật định về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

3.2.4. Các chế định bổ trợ tư pháp và đẩy mạnh hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức pháp luật

Thời gian gần đây, công tác giáo dục phổ biến pháp luật ngày càng được phát huy và coi trọng. Nội dung phổ biến giáo dục pháp luật ở từng nơi, từng lúc được thực hiện đa dạng, đi vào chiều sâu. Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đạt được thì dưới tác động mặt trái của nền kinh tế thị trường vẫn còn những hành vi VPPL xảy ra và có diễn biến phức tạp. Do vậy, cần phải tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật không chỉ là trước mắt mà còn là nhiệm vụ lâu dài và là nhiệm vụ chung của các cơ quan tư pháp để pháp luật đi vào cuộc sống theo phương châm “Sống và làm việc theo Hiến pháp và pháp luật”. Đồng thời đó cũng là trách nhiệm của từng cán bộ, Chấp hành viên, Kiểm sát viên, thẩm phán... thông qua việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Chỉ có như vậy, mới tạo được điều kiện thuận lợi cho công tác thi hành án đạt được hiệu quả cao.

3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Thứ nhất, đối với các hồ sơ có số tiền phải thi hành nhiều cần phải áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất mang tính chất phức tạp cao các Chấp hành viên cần phải áp dụng chặt chẽ các trình tự thủ tục quy định nhằm tránh khiếu về sau; phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu, nhất là chỉ tiêu thi hành án xong về việc, về tiền, đảm bảo phân loại án, thống kê thi hành án một cách chính xác, thực chất; chú trọng nỗ lực, tránh gian dối, sử dụng kỹ xảo nhằm đạt thành tích. Đối với những trường hợp án tuyên không rõ (dẫn đến nhận thức về nội dung án tuyên không thống nhất, tổ chức thi hành án có khó khăn) thì Chấp hành viên cần thận trọng, kịp thời có công văn hoặc hướng dẫn đương sự yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải thích để thi hành. Đối với những trường hợp phát hiện rõ ràng án tuyên không khả thi, có sai phạm thì Chấp hành viên cần chủ động kiến nghị người có thẩm quyền xem xét lại Bản án, quyết

định. Đối với những vụ việc thi hành án phức tạp, có nhiều vướng mắc cần tranh thủ sự phối hợp của các ngành hữu quan và báo cáo kịp thời Ban chỉ đạo Thi hành án để có chỉ đạo hướng giải quyết.

Thứ hai, cần phổ biến, quán triệt sâu rộng đến toàn thể Chấp hành viên, công chức tại Chi cục THADS Đan Phượng, thành phố Hà Nội về những sai phạm, sai sót đã được chỉ ra tại các quyết định giải quyết khiếu nại, kết luận nội dung tố cáo, kết luận thanh tra, kiến nghị, kháng nghị đối với công tác THADS tại Chi cục THADS huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, cũng như về những sai phạm thường gặp ở địa bàn khác đã được Tổng cục tổng hợp để các Chấp hành viên, công chức nắm được, tránh vi phạm, thiếu sót tương tự lặp lại trên địa bàn. Đối với các Chấp hành viên đã được chỉ ra sai phạm mà không khắc phục, còn lặp lại vi phạm hoặc vi phạm nặng hơn thì sẽ bị xem xét và có hình thức kỷ luật một cách nghiêm túc.

Thứ ba, mỗi cán bộ, Chấp hành viên phải đầu tư thời gian nghiên cứu văn bản, không chỉ văn bản pháp luật về thi hành án dân sự mà còn phải chú ý nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật chuyên ngành khác, đặc biệt là những lĩnh vực thường xuyên va chạm như Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Hôn nhân và Gia đình, Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành... Đồng thời, Chấp hành viên cần thường xuyên kiểm tra, nhắc nhở, hướng dẫn, yêu cầu các công chức giúp việc cho mình (như chuyên viên, thư ký thi hành án...) thực hiện đúng quy định của pháp luật trong quá trình giúp việc cho Chấp hành viên, đảm bảo quá trình tổ chức thi hành án tuân thủ pháp luật; hồ sơ thi hành án phản ánh đúng, chặt chẽ quá trình tổ chức thi hành án.

Thứ tư, cần phát huy tốt hơn nữa công tác phối hợp và tranh thủ sự quan tâm của cấp ủy, chính quyền địa phương đối với công tác thi hành án dân sự. Tham mưu để cấp ủy ban hành Nghị quyết đưa công tác thi hành án dân sự thành nhiệm vụ chính trị của địa phương, có sự tham gia thiết thực của các tổ chức đoàn thể tại địa bàn. Kinh nghiệm công tác cho thấy, nơi nào có sự vào

cuộc thực sự của cấp ủy, chính quyền địa phương thì nơi đó, hoạt động thi hành án dân sự được quan tâm, hiệu quả và được kiểm soát tốt hơn.

Thứ năm, cần tiếp tục đổi mới công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật. Ngoài việc coi công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật là công việc cần được tiến hành thường xuyên thông qua công việc hàng ngày thì cần phối hợp với cơ quan có thẩm quyền ở địa phương có những hình thức tuyên truyền, giáo dục pháp luật phù hợp với địa phương nhằm nâng cao ý thức pháp luật nói chung, pháp luật về thi hành án dân sự nói riêng cho cán bộ, nhân dân; tăng cường vận động, thuyết phục công dân chấp hành pháp luật và thực hiện các quyết định giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Kết luận chương 3

Qua phân tích khung pháp lý chung tại chương 1 và những đánh giá, phân tích, khảo sát thực tiễn về biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, trong chương 3 tác giả đã đưa ra những định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Qua đó tác giả cũng nêu ra một số giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

1. Định hướng hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, hoàn thiện quy định quyền yêu cầu Tòa án xác định, phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản

Thứ hai, hoàn thiện quy định thành lập hội đồng kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Thứ ba, hoàn thiện về thứ tự kê biên tài sản

Thứ tư, việc kê biên tài sản của người phải thi hành án có tranh chấp với người khác.

Thứ năm, bổ sung chế tài áp dụng đối với người phải thi hành án

Thứ sáu, hoàn thiện về thời gian tự nguyện thi hành án

Thứ bảy, hoàn thiện quy định về thời hạn xác minh tài sản kê biên nói chung và cưỡng chế kê quyền sử dụng đất nói riêng

2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật

- Nâng cao năng lực đội ngũ Chấp hành viên
- Tạo sự phối hợp đồng bộ giữa cơ quan thi hành án dân sự với các cơ quan chức năng

- Hoàn thiện các điều kiện luật định về cưỡng chế kê biên tài sản
- Hoàn thiện các chế định hỗ trợ tư pháp và đẩy mạnh hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức pháp luật

3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Thứ nhất, Chấp hành viên cần phải áp dụng đúng các trình, tự thủ tục quy định nhằm tránh những vi phạm dẫn đến khiếu về sau. Kiến nghị Bản án, Quyết định tuyên không khả thi, có sai. Cần tranh thủ sự phối hợp của các ngành hữu quan và báo cáo kịp thời Ban chỉ đạo Thi hành án để có chỉ đạo hướng giải quyết những vụ việc khó khăn, phức tạp.

Thứ hai, cần phổ biến, quán triệt sâu rộng đến toàn thể Chấp hành viên, công chức tại Chi cục THADS Đan Phượng, thành phố Hà Nội về những sai phạm, sai sót của đơn vị mình và trong ngành THADS để tránh những vi phạm sai sót.

Thứ ba, tính cực nghiên cứu văn bản pháp luật về THADS và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Thứ tư, cần phát huy tốt hơn nữa công tác phối hợp và tranh thủ sự quan tâm của cấp ủy, chính quyền địa phương đối với công tác thi hành án dân sự.

Thứ năm, cần tiếp tục đổi mới công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật.

KẾT LUẬN

Trong tổ chức bộ máy nhà nước ta, thi hành án dân sự là lĩnh vực hoạt động được chú trọng và là một nhiệm vụ của ngành Tư pháp. Luật Thi hành án dân sự đã có nhiều tác động tích cực và hiệu quả đối với đời sống kinh tế - xã hội và đời sống chính trị của đất nước. Đã tạo được hành lang pháp lý cơ bản, bảo đảm cho công tác thi hành án dân sự nói chung và công tác cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được tiến hành hiệu quả hơn. Hoàn thiện các cơ sở pháp lý cho việc đổi mới về tổ chức và hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự; xác định rõ hơn địa vị pháp lý của các chủ thể pháp luật đối với việc thực hiện pháp luật về thi hành án dân sự. Trên cơ sở đó, nhận thức của các chủ thể về pháp luật thi hành án dân sự được nâng lên. Nhiều bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án đã được các cơ quan thi hành án dân sự kịp thời đưa ra thi hành theo quy định của pháp luật đạt kết quả tương đối cao. Điều này, đã đảm bảo tính hiệu lực của các bản án, quyết định của tòa án, bảo đảm lợi ích của Nhà nước, quyền lợi ích hợp pháp của các tổ chức và công dân; thể hiện tính nghiêm minh của các Bản án, Quyết định của tòa án nhân danh Nhà nước, tạo lòng tin của nhân dân đối với Đảng với Nhà nước, góp phần đảm bảo an ninh trật tự xã hội, giữ gìn kỷ cương, phép nước, thực hiện dân chủ, công bằng xã hội, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Đan Phượng là một huyện có số lượng án bàn giao và thụ lý hàng năm tương đối lớn, số việc năm sau luôn cao hơn năm trước. Trong những năm gần đây số lượng viện thi hành án phải áp dụng kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất có chiều hướng tăng mạnh. Trong những năm qua, công tác thi hành án dân sự nói chung và công tác kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ở huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận; luôn hoàn thành tốt chỉ tiêu được bàn giao, nhiều vụ việc khó khăn, phức tạp, tồn đọng lâu năm đã được tổ chức thi hành dứt điểm, các vụ việc phải áp dụng biện pháp phải

áp dụng biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất nhìn chung đã đảm bảo các tình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về THADS. Kết quả đạt được nói trên phản ánh sự cố gắng, nỗ lực của tập thể của Chi cục THADS huyện Đan Phượng, cũng như đội ngũ cán bộ thi hành án dân sự nói riêng, sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của các cấp ủy đảng, chính quyền địa phương; sự phối hợp đồng bộ, chặt chẽ của các ngành hữu quan trong việc thi hành án dân sự và trong hoạt động kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, do tác động của nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế, các giao lưu dân sự trong nội bộ nhân dân và giữa các cơ sở kinh tế ngày càng mở rộng và đa dạng dẫn tới tình trạng số vụ việc tranh chấp về dân sự và kinh tế ngày càng tăng về số lượng và phức tạp về nội dung. Kết quả là số lượng các Bản án, Quyết định phải thi hành ngày càng nhiều, tổng số tiền và hiện vật phải thi hành ngày càng lớn, trong đó có nhiều vụ việc rất khó khăn, phức tạp trong việc tổ chức thi hành

Dưới góc độ của một luận văn thạc sĩ, tác giả không kỳ vọng luận văn của mình có thể bao quát hết những khía cạnh tồn tại của đề tài nhưng cũng hy vọng luận văn có thể đóng góp được phần nào vào việc nghiên cứu các quy định của pháp luật về áp biện pháp kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất theo pháp luật thi hành án dân sự. Trong quá trình thực hiện luận văn, tác giả không trách khỏi những sai sót, vì vậy, tác giả mong muốn có thể nhận được những phản hồi, đánh giá từ các thầy cô để luận văn được hoàn thiện hơn nữa.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Thế Anh (2005), *Giám sát thi hành án dân sự ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sỹ Luật học, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
2. Nguyễn Công Bình (Chủ biên) (2007), *Luật Thi hành án dân sự Việt Nam những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
3. Báo cáo thống kê kết quả thi hành án của Chi cục THADS huyện Đan Phượng, Hà Nội năm (2011, 2012, 2013, 2014, 2015)
4. Bộ Tư pháp (2010), *Thông tư số 23/2010/TT-BTP hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản*, Hà Nội.
5. Bộ Tư pháp (2010), *Thông tư số 17/2010/TT-BTP ngày 11/10 quy định phân cấp quản lý công chức, công chức lãnh đạo cơ quan quản lý thi hành án dân sự và cơ quan thi hành án dân sự*, Hà Nội.
6. Bộ Tư pháp (2011), *Thông tư số 22/2011/TT- BTP ngày 02/12 hướng dẫn thực hiện một số thủ tục trong quản lý hành chính về thi hành án dân sự*, Hà Nội.
7. Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài Chính, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2011), *Thông tư liên tịch số 14/2011/TTLT-BTP-BCA-BTC-TANDTC- VKSNDTC ngày 11/7 hướng dẫn hoạt động của Ban Chỉ đạo thi hành án dân sự*, Hà Nội.
8. Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2010), *Thông tư liên tịch số 10/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/5 hướng dẫn thủ tục miễn giảm nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản thu nộp ngân sách nhà nước*, Hà Nội.
9. Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2010), *Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC*

- ngày 26/7 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự, Hà Nội.*
10. Bộ trưởng Bộ Tư Pháp (2015), *Quyết định 1676/QĐ-BTP năm 2015 về Kế hoạch triển khai thi hành Nghị định 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, Hà Nội.*
 11. Lê Cẩm – Nguyễn Ngọc Chí (2004), *Cải cách tư pháp ở Việt Nam trong giai đoạn xây dựng Nhà nước pháp quyền*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.
 12. Chính phủ (2013), *Nghị định số 1102013/NĐ – CP ngày 24/9/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã, Hà Nội.*
 13. Chính phủ (2015), *Nghị định số 62/2015/NĐ – CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự về thủ tục thi hành án dân sự, Hà Nội.*
 14. Lê Kim Dung (2009), “*Biện pháp bảo đảm thi hành án dân sự: Bước ngoặt của pháp luật về thi hành án dân sự*”, Dân chủ và pháp luật, (Số chuyên đề về thi hành án dân sự và vấn đề xã hội hóa).
 15. Đảng Cộng sản Việt Nam (2002), *Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 02/01 của Bộ Chính trị về một số nhiệm vụ trọng tâm công tác tư pháp trong thời gian tới, Hà Nội.*
 16. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết 48-NQ/TW ngày 25/4 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.*
 17. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết 49-NQ/TW ngày 2/6 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.*
 18. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

19. Lê Thu Hà (2011), *Một số vấn đề về hoàn thiện pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
20. Học viện tư pháp (2010), *Giáo trình kỹ năng thi hành án dân sự*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
21. Lê Xuân Hồng (2002), *Xã hội hóa một số nội dung thi hành án dân sự*, Luận văn thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
22. Nguyễn Đức Nghĩa (2005), *Cơ sở lý luận và thực tiễn khắc phục án tồn đọng trong thi hành án dân sự ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sỹ Luật học, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
23. Quốc hội (1992), *Hiến pháp*, Hà Nội
24. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội.
25. Quốc hội (2015), *Bộ luật Tổ tụng dân sự*, Hà Nội,
26. Quốc hội (2008), *Luật Thi hành án dân sự*, Hà Nội.
27. Quốc hội (2014), *Luật Thi hành án dân sự*, Hà Nội
28. Quốc hội (2008), *Nghị quyết số 24/2008/QH12 ngày 14/11 về việc thi hành án luật Thi hành án dân sự*, Hà Nội.
29. Trần Công Thịnh (2008), *Thực tiễn áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự và một số khuyến nghị*. Tạp chí Khoa học ĐHQGHN, Kinh tế - Luật số 24. Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội
30. Từ điển Chữ nôm Tập 1
31. Từ điển Tiếng việt của Viện ngôn ngữ học do Nhà xuất giáo dục xuất bản năm 1994
32. Từ điển Tiếng việt, Viện Ngôn ngữ học, Nhà xuất bản Từ điển bách khoa năm 2012
33. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2004), *Pháp lệnh thi hành án dân sự*, Hà Nội.

34. Nguyễn Văn Vạn (2013), *Thi hành án hành chính ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Quản lý hành chính công, Học viện Hành chính Quốc gia.
35. Văn phòng Ban chỉ đạo Cải cách tư pháp Trung ương (2013), Báo cáo số 40- BC/VPBCĐ ngày 21/6/2013 về kết quả tọa đàm “*Mô hình quản lý công tác thi hành án một số nước trên thế giới*”, Hà Nội.
36. Viện khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (2005), *Luận cứ khoa học và thực tiễn đổi mới tổ chức và hoạt động thi hành án ở Việt Nam trong giai đoạn mới*, Báo cáo phúc trình đề tài cấp nhà nước độc lập, Hà Nội.