

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

ĐẶNG THỊ NGỌC HƯỜNG

**KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN
SỰ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2018

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

ĐẶNG THỊ NGỌC HƯỜNG

**KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN
SỰ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. PHẠM KIM ANH

HÀ NỘI - 2018

MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| MỞ ĐẦU | 1 |
| Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH VỀ KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ | 9 |
| 1.1. Khái niệm, đặc điểm, những nội dung cơ bản về kê biên nhà ở | 9 |
| 1.1.1. Khái niệm kê biên nhà ở..... | 9 |
| 1.1.2. Đặc điểm kê biên nhà ở..... | 11 |
| 1.1.3. Những quy định cơ bản về kê biên nhà ở..... | 12 |
| 1.2. Những quy định chung của pháp luật thi hành án dân sự về kê biên nhà ở..... | 15 |
| 1.2.1. Căn cứ pháp lý..... | 15 |
| 1.2.2. Trình tự thủ tục trước khi tổ chức kê biên | 18 |
| 1.2.3. Những quy định của pháp luật thi hành án dân sự về kê biên nhà ở trong từng trường hợp cụ thể..... | 22 |
| Chương 2: KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN NHỮNG GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ HOÀN THIÊN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC THI | 38 |
| 2.1. Kê biên nhà ở theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An | 38 |
| 2.1.1. Kê biên nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không do người phải thi hành án đứng tên chủ quyền sử dụng | 38 |
| 2.1.2. Kê biên nhà ở là tài sản chung của người phải thi hành án với người khác..... | 42 |

| | |
|---|----|
| 2.1.3. Kê biên nhà ở trong trường hợp tài sản đã chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố sau khi có bản án, quyết định của Tòa án | 46 |
| 2.1.4. Kê biên nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của người khác..... | 48 |
| 2.1.5. Kê biên nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án | 51 |
| 2.1.6. Kê biên nhà ở đang cầm cố, thế chấp tại các tổ chức tín dụng..... | 52 |
| 2.2. Những giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi .. | 57 |
| 2.2.1. Trường hợp kê biên nhà ở là tài sản chung: | 57 |
| 2.2.2. Trường hợp kê biên nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án..... | 59 |
| 2.2.3. Trường hợp kê biên nhà ở đã chuyển nhượng sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật..... | 62 |
| 2.2.4. Trường hợp kê biên nhà ở xây dựng trên đất do người khác đứng tên chủ quyền sử dụng..... | 64 |
| 2.2.5. Trường hợp kê biên nhà ở đang đảm bảo khoản nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 | 66 |
| KẾT LUẬN | 69 |
| DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO | |
| PHỤ LỤC | |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

TAND: Tòa án nhân dân

THADS: Thi hành án dân sự

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong điều kiện nền khoa học và công nghệ phát triển rất mạnh, nhanh, nền kinh tế thị trường và tiến bộ công bằng xã hội, dân chủ và pháp quyền, hợp tác và đấu tranh vì lợi ích quốc gia, vì hoà bình và phát triển thì ổn định xã hội là điều kiện tiên quyết, có tính chất quyết định để có thể triển khai đồng bộ, toàn diện các giải pháp để phát triển kinh tế. Nhà nước phải bảo đảm thượng tôn pháp luật, các nguyên tắc pháp quyền, thúc đẩy đồng thuận xã hội, phòng chống tội phạm hiệu quả, xét xử công bằng các tranh chấp và thi hành nghiêm túc các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Nước ta hướng tới xây dựng *“Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ Nghĩa Việt Nam là nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân”* [19, Điều 2] và khẳng định yêu cầu *“Nhà nước quản lý xã hội bằng pháp luật, các cơ quan nhà nước, tổ chức và cá nhân phải luôn tôn trọng và nêu cao tinh thần thượng tôn Hiến pháp và pháp luật”* [19, Điều 8]. Tính thượng tôn của Hiến pháp và pháp luật trước hết thể hiện ở các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơ quan, tổ chức, cá nhân hữu quan phải nghiêm chỉnh chấp hành, các giá trị công lý phải được tôn vinh và bảo vệ [19, Điều 106]. Hoạt động THADS là hoạt động thực thi phán quyết của Tòa án liên quan đến các vấn đề về tài sản và nhân thân, trong các bản án hình sự, dân sự, kinh tế, lao động, hành chính, hôn nhân và gia đình.... Để bản án, quyết định của Tòa án được thực thi trên thực tế, công tác THADS đóng vai trò rất quan trọng. Công tác THADS đang ngày càng có vị trí và ý nghĩa tích cực, quan trọng trong việc bảo vệ pháp chế Xã hội chủ nghĩa, thực thi công lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, xây dựng xã hội trật tự, kỷ cương và ổn định. Chính vì vậy, trong những năm qua, về hệ thống pháp luật THADS (Pháp lệnh THADS năm 1993, Pháp

lệnh THADS năm 2004; Luật THADS năm 2008 và Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật) ngày càng được hoàn thiện. Đảng và Nhà nước đặt ra các mục tiêu về công tác tư pháp như: một số nhiệm vụ trọng tâm công tác tư pháp trong thời gian tới [1]; xây dựng nền tư pháp trong sạch, vững mạnh, dân chủ, nghiêm minh, bảo vệ công lý, từng bước hiện đại, phục vụ nhân dân, phụng sự Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa [2]. Ngoài ra, công tác THADS xem như là một nhiệm vụ chính trị của cả nước, của từng địa phương đã được khẳng định tại Nghị quyết số 111/2015/QH13 của Quốc hội khóa XIII về công tác tư pháp, gắn với việc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII và Đại hội Đảng bộ các địa phương và Chỉ thị số: 05/CT-TTg ngày 06/02/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác THADS.

Trong những năm qua, thực hiện Luật THADS năm 2008, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, công tác THADS trên địa bàn tỉnh Long An đã có những chuyển biến tích cực. Kết quả thi hành án hàng năm đạt khá cao và năm sau luôn cao hơn năm trước, cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, công dân, bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, góp phần vào việc thực hiện các nhiệm vụ kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của tỉnh. Trong năm 2017, Chi cục THADS huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý 5.410 việc, trong đó có điều kiện 3.925 việc, thi hành xong 2.748 việc đạt tỷ lệ 70.01% với số tiền là 111.695.601.000 đồng đạt tỷ lệ 31.5%. Kết quả thi hành án vượt chỉ tiêu ngành giao [6]. Để đạt được những kết quả đó là nhờ được sự đồng tình ủng hộ của cả hệ thống chính trị từ trung ương đến địa phương, các cơ quan có liên quan đến công tác thi hành án cũng như sự quan tâm lãnh đạo sâu sát của lãnh đạo ngành, sự cố gắng, nỗ lực, quyết tâm của tập thể, cán bộ công chức, người lao động của cơ quan THADS cũng như sự

chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện, Huyện ủy; sự phối hợp của ban ngành huyện và chính quyền địa phương. Công tác vận động thuyết phục trong THADS được Chi cục THADS huyện Đức Hòa chú trọng và đề cao bởi thực hiện tốt công tác này sẽ tạo được sự đồng tình và tự nguyện thi hành án của người phải thi hành án (người phải thi hành án là cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ trong bản án, quyết định được thi hành án) [23, khoản 3 Điều 3] từ đó tiết kiệm được của thời gian và kinh phí. Bên cạnh đó, việc áp dụng các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế THADS đóng vai trò rất quan trọng đảm bảo thực thi có hiệu quả các bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật khi người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án. Kê biên nhà ở là một trong 06 biện pháp cưỡng chế được quy định tại Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 (06 biện pháp cưỡng chế bao gồm: khấu trừ tiền trong tài khoản; thu hồi xử lý tiền, giấy tờ có giá của người phải thi hành án; Trừ vào thu nhập của người phải thi hành án; Kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ; Khai thác tài sản của người phải thi hành án; Buộc chuyển giao vật, chuyển giao quyền tài sản, giấy tờ; Buộc người phải thi hành án thực hiện hoặc không thực hiện một công việc nhất định) [23, Điều 71]. Kê biên nhà ở thuộc biện pháp cưỡng chế xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ [23, khoản 3 Điều 71]. Trong năm 2017, Chi cục THADS huyện Đức Hòa đã ban hành 32 quyết định về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, trong đó có 16 quyết định kê biên, xử lý tài sản là nhà ở. Nhà ở là một tài sản đặc biệt, bởi nó liên quan đến nơi ở, sinh sống của cá nhân, gia đình. Việc kê biên, xử lý nhà ở để đảm bảo thi hành án dẫn đến một số hậu quả pháp lý (như là người phải thi hành án sẽ không còn nơi ở, tổ chức cưỡng chế giao nhà khi có người mua tài sản bán đấu giá thành,...). Vì vậy, ngoài những quy định chung của biện pháp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể

cả tài sản đang do người thứ ba giữ thì kê biên nhà ở còn có những quy định riêng biệt. Trong quá trình áp dụng các biện pháp cưỡng chế THADS nói chung và việc kê biên nhà ở nói riêng có không ít những trở ngại cả về mặt pháp lý lẫn thực tiễn. Thực tế tổ chức thi hành, kê biên nhà ở có một vài điểm bất cập, vướng mắc, có những quy định chưa chặt chẽ, chưa rõ ràng cũng có những trường hợp không có quy định điều chỉnh nên thực tiễn áp dụng còn nhiều trường hợp chưa có hướng xử lý. Từ những điều đó, phần nào ảnh hưởng đến kết quả thi hành án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật về kê biên nhà ở và quá trình áp dụng trên thực tế sẽ là cơ sở quan trọng hoàn thiện pháp luật để qua đó đảm bảo hiệu quả trong việc áp dụng biện pháp kê biên nhà ở góp phần nâng cao hiệu quả công tác THADS. Chính vì những lý do đó, học viên quyết định chọn đề tài **“Kê biên nhà ở theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An”** để làm luận văn cao học luật.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trước đây đã có nhiều bài viết, công trình nghiên cứu về cưỡng chế THADS như:

- Nguyễn Công Long (2000), *Các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự thực tiễn áp dụng và hướng hoàn thiện*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh;

-Trần Công Thịnh (2008), *Thực tiễn áp dụng cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự và một số khuyến nghị*, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội, Kinh tế - Luật số 24.

- Đỗ Công Thức (2017), *Pháp luật về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành các bản án, quyết định dân sự*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Kinh tế - Luật.

Đã có nhiều bài viết về các biện pháp cưỡng chế; cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản; liên quan đến kê biên, xử lý nhà ở. Nhưng hiện chưa có đề tài nghiên cứu sâu về lĩnh vực kê biên nhà ở trong THADS.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS và thực tiễn áp dụng tại địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện về kê biên nhà ở - một trong những biện pháp cưỡng chế THADS.

3.2. Nhiệm vụ của luận văn

Để đạt được mục đích nói trên, luận văn có các nhiệm vụ nghiên cứu chủ yếu sau đây:

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS thông qua việc nghiên cứu làm rõ khái niệm, đặc điểm, những nội dung cơ bản về kê biên nhà ở - Biện pháp bảo đảm THADS.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Chỉ ra những tồn tại, vướng mắc trong quá trình giải quyết kê biên nhà ở để đảm bảo THADS hiện nay và nguyên nhân khách quan, chủ quan của những tồn tại, vướng mắc đó.

- Nêu phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở và áp dụng pháp luật kê biên nhà ở để đảm bảo THADS.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài

4.1. Về đối tượng nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật THADS Việt Nam về kê biên nhà ở - một biện pháp cưỡng chế THADS và thực tiễn áp dụng các

quy định pháp luật đó trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thông qua một số vụ việc cụ thể trong những năm gần đây.

4.2. Về phạm vi nghiên cứu

Luận văn sẽ tập trung vào thực tiễn áp dụng để làm rõ những quy định chặt chẽ, khả thi bên cạnh những tồn tại, vướng mắc gặp phải trong quá trình áp dụng pháp luật THADS về kê biên nhà ở. Luận văn chỉ dừng lại ở nội dung phân kê biên nhà ở mà không nghiên cứu về nội dung phần xử lý nhà ở sau khi kê biên.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu đề tài

5.1. Cơ sở lý luận

Để giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra, trong quá trình nghiên cứu luận văn dựa trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác- Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, các quan điểm, đường lối chính sách của Đảng Cộng sản Việt Nam về vai trò của công tác THADS trong chiến lược cải cách tư pháp.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình hoàn thành luận văn, tác giả sử dụng phương pháp duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh, trong đó chú trọng các phương pháp kết hợp giữa lý luận và thực tiễn, phương pháp phân tích và tổng hợp, phương pháp thống kê, so sánh.... Các phương pháp này được sử dụng cụ thể như sau;

- Phương pháp phân tích, tổng hợp được tác giả sử dụng để tìm hiểu các khái niệm, phân tích, tổng hợp các quy định của pháp luật hiện hành về kê biên nhà ở theo luật THADS nhằm mục đích khái quát hóa các quy định của pháp luật về vấn đề này, làm cơ sở cho việc đánh giá pháp luật. Trên cơ sở này, tác giả sử dụng phương pháp bình luận để nhận xét, đánh giá các các bản án, quyết định thi hành án kê biên nhà ở cụ thể phục vụ cho mục đích nghiên

cứu của đề tài.

- Phương pháp so sánh: được sử dụng để so sánh làm nổi bật bản chất của kê biên nhà ở là một hình thức của biện pháp cưỡng chế THADS.

- Phương pháp thống kê: dùng để thống kê các số liệu có liên quan đến kê biên nhà ở theo luật THADS trên thực tế tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm cơ sở cho các kết luận, đề xuất của luận văn.

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

Luận văn thạc sỹ luật học với đề tài: “*Kê biên nhà ở theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An*” khi hoàn thành có thể coi là công trình nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS qua thực tiễn áp dụng pháp luật tại một địa phương. Thông qua việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật và thực tiễn giải quyết việc kê biên nhà ở đảm bảo thi hành án để nhận diện các nguyên nhân vướng mắc trong quá trình tổ chức THADS nói chung và cưỡng chế kê biên nhà ở nói riêng qua đó làm cơ sở cho các kiến nghị hoàn thiện pháp luật THADS. Những kết luận và đề xuất, kiến nghị mà luận văn nêu ra là có cơ sở khoa học và thực tiễn. Vì vậy, chúng có giá trị tham khảo trong việc sửa đổi pháp luật về THADS, đặc biệt là những quy định về cưỡng chế THADS trong đó có việc kê biên nhà ở để đảm bảo việc thi hành án giúp công tác THADS ngày càng đạt hiệu quả hơn. Những kết quả nghiên cứu của luận văn cũng có giá trị tham khảo đối với những người làm công tác THADS. Ngoài ra luận văn còn có giá trị giúp bản thân tác giả nâng cao nhận thức, lý luận và thực tiễn trong công việc của mình và có thể làm tài liệu tham khảo cho các cá nhân và tổ chức muốn tìm hiểu về việc kê biên nhà ở để đảm bảo thi hành án, để từ đó vận dụng vào thực tiễn, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

7. Cơ cấu luận văn

Luận văn gồm có ba phần: Lời nói đầu, nội dung và kết luận. Phần nội dung chính được thiết lập thành hai chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận và quy định về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS.

Chương 2: Kê biên nhà ở theo pháp luật THADS từ thực tiễn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Những giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH VỀ KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

1.1. Khái niệm, đặc điểm, những nội dung cơ bản về kê biên nhà ở

1.1.1. Khái niệm kê biên nhà ở

“Kê biên tài sản” là thuật ngữ pháp lý được sử dụng nhiều trong pháp luật tố tụng dân sự đã được ghi nhận trong nhiều văn bản pháp luật của nước ta như Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự 1989, Pháp lệnh THADS năm 1993, Pháp lệnh THADS năm 2004, Luật THADS năm 2008, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014,... Trong cuốn từ điển các thuật ngữ pháp lý thông dụng cũng của nhà xuất bản Thành phố Hồ Chí Minh năm 1999 có định nghĩa kê biên tài sản như sau: “*Kê biên tài sản là việc ghi lại từng tài sản, cấm việc tẩu tán, phá hủy, để đảm bảo cho việc xét xử và thi hành án*”. Như vậy, kê biên tài sản là một thuật ngữ pháp lý chỉ việc tính toán và ghi chép lại tài sản theo một trật tự nhất định nhằm mục đích cụ thể. Tài sản kê biên sẽ phục vụ cho mục đích là để cấm việc tẩu tán, phá hủy tài sản và để thực hiện nghĩa vụ của người có tài sản bị kê biên cả trong quá trình xét xử và thi hành án. Trong quá trình tố tụng dân sự nhiều chủ thể có quyền áp dụng biện pháp kê biên tài sản nhưng việc áp dụng ấy có tính chất và mục đích hoàn toàn khác nhau, không phải lúc nào kê biên tài sản cũng được áp dụng với tính chất là một biện pháp cưỡng chế để thi hành án.

Hiện nay, chúng ta chưa có một khái niệm quát về tài sản mà chỉ có một định nghĩa mang tính chất liệt kê: “*Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai*” [24, Điều 105]. Tại Bộ Luật dân sự năm 2015 có quy định bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền

với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật [24, khoản 1 Điều 107].

Khái niệm nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở 2014 và được giải thích tại khoản 1 Điều 3 như sau: "*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*". Như vậy, "Nhà ở" theo Luật Nhà ở năm 2014 bao gồm: Nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội. Theo đó, việc xác định đâu là nhà ở phụ thuộc vào mục đích sử dụng của nó chứ không phụ thuộc vào thực tế sử dụng.

Pháp luật THADS không có khái niệm thế nào là kê biên nhà ở. Tại Điều 71 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về các biện pháp cưỡng chế thi hành án, trong đó có biện pháp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ. Luật THADS năm được sửa đổi, bổ sung 2014 có hẳn một điều riêng quy định về kê biên nhà ở [23, Điều 95]. Vậy kê biên nhà ở là một hình thức cưỡng chế THADS. Cưỡng chế THADS là biện pháp thi hành án dùng quyền lực của Nhà nước buộc người phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ 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 [32, tr 195]. Như vậy, kê biên nhà ở của người phải thi hành án là một trong 06 biện pháp cưỡng chế thi hành án được ghi nhận tại Điều 71 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 để bảo đảm thực hiện trách nhiệm dân sự hay nghĩa vụ dân sự của người phải thi hành án theo bản án, quyết định của tòa án. Người trực tiếp áp dụng là Chấp hành viên. Nhà nước đã trao cho Chấp hành viên quyền định đoạt tài sản của người phải thi hành án để nhằm mục đích đảm bảo các nghĩa vụ thi hành bằng tiền mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành. Đây là một biện pháp mang tính cưỡng bức bởi nằm ngoài ý chí và sự mong muốn của người phải thi

hành án. Dù người phải thi hành án không đồng ý hay chống đối thì Chấp hành viên khi đủ những căn cứ về mặt pháp lý là có thể áp dụng.

1.1.2. Đặc điểm kê biên nhà ở

- *Về tính chất*: Kê biên nhà ở trước hết là một biện pháp cưỡng chế thi hành án, là một biện pháp nghiêm khắc được áp dụng trên cơ sở quyền lực Nhà nước, thể hiện quyền năng đặc biệt của Nhà nước và được đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh Nhà nước. Ở nước ta, thẩm quyền tổ chức cưỡng chế thi hành án dân sự thuộc về cơ quan THADS của Nhà nước. Cơ quan thi hành án sử dụng quyền lực nhà nước để buộc người phải thi hành án thi hành nghĩa vụ mà bản án, quyết định đã tuyên. Đây là một biện pháp mang tính cưỡng bức bằng quyền lực Nhà nước bởi nằm ngoài ý chí và sự mong muốn của người phải thi hành án. Dù người phải thi hành án không đồng ý hay chống đối thì vẫn bị áp dụng khi có đủ những căn cứ về mặt pháp lý.

- *Về chủ thể áp dụng*: do Chấp hành viên thực hiện. Ngoài Chấp hành viên ra thì không ai có thể áp dụng biện pháp kê biên nhà ở. Bởi Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định theo quy định tại Điều 2 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Chấp hành viên có ba ngạch là Chấp hành viên sơ cấp, Chấp hành viên trung cấp và Chấp hành viên cao cấp [23, Điều 17]. Nhưng Chấp hành viên ở ngạch nào thì cũng vẫn có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án trong đó có biện pháp kê biên nhà ở.

- *Chủ thể bị áp dụng*: là người phải thi hành án. Người phải thi hành án là cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ trong bản án, quyết định được thi hành. Việc kê biên nhà ở không những có hiệu lực đối với người phải thi hành án mà còn có hiệu lực với các nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan (người thuê nhà, người đang quản lý nhà của người phải thi hành án; cơ quan có thẩm quyền trong việc đăng ký, quản lý; người đứng tên chủ quyền sử dụng đất mà có nhà của người phải thi hành án xây dựng trên đất;...).

- *Đối tượng bị áp dụng*: tài sản là nhà ở. Nhà ở bị kê biên là tài sản của người phải thi hành án, kể cả nhà ở đang do người thứ ba giữ. Khi kê biên nhà ở thì Chấp hành viên phải kê biên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở [23, khoản 2 Điều 95].

- *Hậu quả pháp lý*: khi áp dụng biện pháp cưỡng chế THADS nói chung và kê biên nhà ở nói riêng thì người bị áp dụng ngoài việc phải thực hiện các nghĩa vụ trong bản án, quyết định do tòa án tuyên, họ còn phải chịu chi phí cưỡng chế thi hành án dân sự. Các chi phí cưỡng chế bao gồm: Chi phí thông báo về cưỡng chế thi hành án; Chi phí mua nguyên liệu, nhiên liệu, thuê phương tiện, thiết bị bảo vệ, y tế, phòng, chống cháy, nổ, các thiết bị, phương tiện cần thiết khác cho việc cưỡng chế thi hành án; Chi phí cho việc định giá, giám định tài sản, bán đấu giá tài sản; chi phí định giá lại tài sản; Chi phí cho việc thuê, trông coi, bảo quản tài sản; chi phí bốc dỡ, vận chuyển tài sản; chi phí thuê nhân công và khoản chi phục vụ cho việc xây ngăn, phá dỡ; chi thuê đo đạc, xác định mốc giới để thực hiện việc cưỡng chế thi hành án; Chi phí cho việc tạm giữ, thu giữ tài sản, giấy tờ; Tiền bồi dưỡng cho những người trực tiếp tham gia cưỡng chế và bảo vệ cưỡng chế thi hành án [23, khoản 1 Điều 73].

1.1.3. Những quy định cơ bản về kê biên nhà ở

Kê biên nhà ở là một biện pháp cưỡng chế và Chấp hành viên tác động trực tiếp đến tài sản của người phải thi hành án là nhà ở. Do vậy, việc kê biên nhà ở sẽ làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng, quyền sở hữu của người phải thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (người có quyền sở hữu, sử dụng chung; người đang nhận bảo đảm từ tài sản của người phải thi hành án,...). Chính vì vậy, các quy định của pháp luật THADS về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án rất chặt chẽ và cụ thể. Chấp hành viên căn cứ vào nội dung bản án, quyết định; tính chất, mức độ, nghĩa vụ

thi hành án; điều kiện của người phải thi hành án; đề nghị của đương sự và tình hình thực tế của địa phương để lựa chọn việc áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án thích hợp. Khi kê biên nhà ở, Chấp hành viên phải đảm bảo các quy định sau:

Thứ nhất, việc áp dụng biện pháp kê biên nhà ở phải tương ứng với nghĩa vụ của người phải thi hành án và các chi phí cần thiết [23, khoản 3 Điều 104]. Nên khi lựa chọn tài sản để kê biên, Chấp hành viên phải cân nhắc chọn nhà ở có giá trị ít nhất là lớn hơn hoặc bằng nghĩa vụ thi hành án và các khoản chi phí khác. 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 cưỡng chế để thi hành án.

Công tác xác minh điều kiện thi hành án là khâu quan trọng giúp Chấp hành viên nắm rõ tất cả các tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người phải thi hành án. Do vậy, khi xác minh đòi hỏi Chấp hành viên phải vận dụng các kiến thức, kỹ năng, chuyên môn nghiệp vụ. Trong quá trình xác minh, Chấp hành viên cần làm rõ về loại tài sản, giá trị tài sản. Trên cơ sở kết quả xác minh, Chấp hành viên sẽ lựa chọn biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thích hợp. Việc quy định nguyên tắc tương ứng khi cưỡng chế nhằm đảm bảo quyền lợi cũng như nghĩa vụ của người phải thi hành án, người được thi hành án tránh trường hợp Chấp hành viên cưỡng chế, xử lý tài sản vượt quá so với tiền phải thi hành án và các chi phí cần thiết hoặc cưỡng chế, xử lý tài sản không đủ thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án.

Thứ hai, cơ quan THADS áp dụng biện pháp kê biên nhà ở khi đã hết thời gian tự nguyện thi hành án. Trừ trường hợp cần ngăn chặn người phải thi hành án tẩu tán, hủy hoại tài sản hoặc trốn tránh việc thi hành án.

Theo Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người phải thi hành án có thời gian tự nguyện thi hành án là 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận

được quyết định thi hành án hoặc nhận được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án [23, khoản 1 Điều 45]. Đây là khoảng thời gian để người phải thi hành án thi hành nghĩa vụ của mình mà theo bản án, quyết định đã tuyên. Hết thời gian tự nguyện thi hành án, xem như người phải thi hành án không tự nguyện thi hành và phải chịu sự cưỡng chế của cơ quan thi hành án. Thời hạn tự nguyện thi hành án được tính trên cơ sở Chấp hành viên đã thực hiện thông báo cho người phải thi hành án theo các quy định của pháp luật THADS.

Trên thực tế, nhiều trường hợp người phải thi hành án lợi dụng thời gian tự nguyện thi hành án để trốn tránh nghĩa vụ của mình nên tẩu tán tài sản, hủy hoại tài sản. Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định Chấp hành viên có thể cưỡng chế trong trường hợp người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản dù thời gian tự nguyện thi hành án vẫn còn. Khi áp dụng biện pháp cưỡng chế trong thời gian tự nguyện thi hành án vẫn còn thì phải chứng minh người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, hủy hoại tài sản thi hành án hoặc trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Nhưng để chứng minh được thì hiện còn gặp rất nhiều khó khăn trong khi Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 chưa quy định rõ trách nhiệm chứng minh thuộc về ai.

Thứ ba, khi kê biên nhà ở có huy động lực lượng thì không được thực hiện trong thời gian mà theo quy định của pháp luật không được tiến hành cưỡng chế như: không được cưỡng chế thời gian từ lúc 22h đến 06h sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, lễ theo quy định của pháp luật; Ngoài ra không tổ chức cưỡng chế có huy động lực lượng trong thời gian từ 15 ngày trước và sau tết Nguyên đán; các ngày truyền thống đối với các đối tượng chính sách, nếu họ là người phải thi hành án; các trường hợp đặc biệt khác ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương [8, khoản 2 Điều 13].

Thứ tư, việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án 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 [23, khoản 1 Điều 95].

Thứ năm, Khi kê biên nhà ở phải kê biên cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất để thi hành án nếu người có quyền sử dụng đất đồng ý. Trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người phải thi hành án, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà [23, khoản 2 Điều 95].

Thứ sáu, khi kê biên nhà ở của người phải thi hành án đang cho thuê, cho ở nhờ thì Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người đang thuê, đang ở nhờ biết. Trường hợp tài sản kê biên là nhà ở, cửa hàng đang cho thuê được bán đấu giá mà thời hạn thuê hoặc thời hạn lưu cư vẫn còn thì người thuê có quyền tiếp tục được thuê hoặc lưu cư theo quy định của Bộ luật dân sự [23, khoản 3 Điều 95].

1.2. Những quy định chung của pháp luật THADS về kê biên nhà ở

1.2.1. Căn cứ pháp lý

Tại Điều 70 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định các căn cứ để cưỡng chế thi hành án gồm các căn cứ sau: Bản án, quyết định; Quyết định thi hành án; Quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản án, quyết định đã tuyên kê biên, phong tỏa tài sản, tài khoản và trừ trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Như vậy, căn cứ để cưỡng chế kê biên nhà ở gồm có ba căn cứ như sau:

Thứ nhất, phải có bản án, quyết định. Các bản án, quyết định được thi hành án định quy định tại Điều 1 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung

năm 2014 có hiệu lực pháp luật bao gồm: Bản án, quyết định hoặc phân bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm; Bản án, quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm; Quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm của Tòa án; Bản án, quyết định dân sự của Tòa án nước ngoài, quyết định của Trọng tài nước ngoài đã được Tòa án Việt Nam công nhận và cho thi hành tại Việt Nam; Quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh của Hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh mà sau 30 ngày kể từ ngày có hiệu lực pháp luật đương sự không tự nguyện thi hành, không khởi kiện tại Tòa án; Quyết định của Trọng tài thương mại. Ngoài ra những bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm được thi hành ngay, mặc dù có thể bị kháng cáo, kháng nghị: Bản án, quyết định về cấp dưỡng, trả lương, trả công lao động, trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm, trợ cấp mất sức lao động hoặc bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, tổn thất về tinh thần, nhận người lao động trở lại làm việc; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời [23, Điều 2].

Căn cứ này xuất phát từ nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan THADS là tổ chức thi hành các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Nên căn cứ đầu tiên là phải căn cứ vào bản án, quyết định. Như vậy, căn cứ đầu tiên là các bản án, quyết định phải thuộc các dạng nêu trên. Các bản án, quyết định không thuộc quy định nêu trên thì không thuộc thẩm quyền của cơ quan THADS và không được cơ quan THADS thụ lý thi hành.

Thứ hai, phải có quyết định thi hành án của cơ quan THADS. Quyết định thi hành án có thể là quyết định theo đơn yêu cầu hoặc là quyết định thi hành án chủ động. Người ra quyết định thi hành án là thủ trưởng cơ quan THADS và thủ trưởng sẽ phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành. Mỗi loại quyết định có quy định cụ thể về thời hạn ra quyết định. Đối với quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thời hạn ra quyết định là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu thi hành án. Thời hạn ra quyết định chủ

động thi hành án là 05 ngày làm việc hoặc 03 ngày làm việc tùy loại bản án, quyết định kể từ ngày nhận được bản án, quyết định [23, khoản 1 và khoản 2 Điều 36].

Thứ ba, có quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản án, quyết định đã tuyên kê biên, phong tỏa tài sản, tài khoản và trừ trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Trong trường hợp kê biên nhà ở là phải có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài. Tuy nhiên, trong trường hợp đã có bản án, quyết định tuyên kê biên và trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án thì không cần phải có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.

Quyết định cưỡng chế là quyết định mang tính bắt buộc, thể hiện quyền lực Nhà nước khi người phải thi hành án không thực hiện theo nội dung quyết định thi hành án. Ngoài ra, quyết định cưỡng chế còn mang ý nghĩa thứ tự thực hiện thanh toán trong thi hành án. Theo đó, số tiền thu được từ quyết định cưỡng chế được thanh toán cho những người được thi hành án tính đến thời điểm có quyết định cưỡng chế đó. Đối với số tiền còn lại được thanh toán cho những người được thi hành án theo các quyết định thi hành án khác tính đến thời điểm thanh toán [23, Điều 47]. Như vậy, căn cứ vào quyết định cưỡng chế (tức là thời gian ra quyết định cưỡng chế) để xác định người được thanh toán theo quyết định cưỡng chế cũng như người được thanh toán sau thời điểm có quyết định cưỡng chế.

Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 21 Nghị định 62/2015/NĐ-CP thì nếu người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7a

Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 để thi hành nghĩa vụ trả tiền thì Chấp hành viên lập biên bản về việc tự nguyện giao tài sản. Biên bản này là cơ sở để Chấp hành viên giao tài sản theo thỏa thuận hoặc tổ chức việc

định giá, bán tài sản. Chi phí định giá, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác theo quy định của pháp luật do người phải thi hành án chịu. Như vậy, đối với trường hợp này thì Chấp hành viên không cần ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Trên cơ sở sự tự nguyện của người phải thi hành án, Chấp hành viên lập biên bản về sự tự nguyện giao tài sản và tiến việc định giá, bán tài sản theo quy định. Đây là một quy định hoàn toàn mới so với các quy định của Luật THADS trước đây. Tuy nhiên, quy định mở như thế này, Chấp hành viên cần phải cân nhắc vào tính chất vụ việc thi hành án, số lượng bản án, quyết định người phải thi hành án phải thi hành để quyết định ban hành hay không ban hành quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Theo khoản 2 Điều 106 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu gồm có quyết định kê biên tài sản. Do vậy, Chấp hành viên nên ban hành quyết định kê biên trong trường hợp người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản là nhà ở để xử lý và đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

1.2.2. Trình tự thủ tục trước khi tổ chức kê biên

Kê biên nhà ở là một hình thức của biện pháp cưỡng chế THADS, nên trình tự, thủ tục áp dụng như là một biện pháp cưỡng chế THADS. Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn đã quy định tương đối đầy đủ, rõ ràng về trình tự, thủ tục áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án. Để thực hiện việc kê biên nhà ở thì trước hết Chấp hành viên phải xem xét về thời hạn tự nguyện thi hành án. Tránh trường hợp Chấp hành viên thi hành án không đồng nhất, đảm bảo quyền lợi cũng như việc thực hiện nghĩa vụ của người phải thi hành án thì Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 [23, khoản 1 Điều 45]. Kê biên nhà ở là một biện pháp cưỡng chế mang tính quyền lực nhà nước nên nó không phụ

thuộc vào ý chí của người phải thi hành án. Thời hạn tự nguyện thi hành án là thời gian mà pháp luật ấn định người phải thi hành án có trách nhiệm phải thi hành nghĩa vụ mà bản án, quyết định đã tuyên. Hết thời gian này, thì xem như người phải thi hành án không chấp hành bản án, quyết định do vậy phải chịu sự chế tài của pháp luật là bị áp dụng biện pháp cưỡng chế.

Như vậy, Chấp hành viên có thể áp dụng biện pháp kê biên nhà ở khi đã hết thời hạn tự nguyện. Nhưng cũng có trường hợp dù chưa hết thời hạn tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên vẫn có thể áp dụng việc kê biên nhà ở. Đó là “*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 quy định tại Chương IV của Luật này*” [23, khoản 2 Điều 45]. Chương IV của Luật THADS là chương quy định về biện pháp bảo đảm và cưỡng chế thi hành án. Nhưng để áp dụng việc kê biên nhà ở trong trường hợp này thì phải chứng minh được mục đích của việc áp dụng là để ngăn chặn người phải thi hành án có hành vi tẩu tán, huỷ hoại tài sản hoặc trốn tránh việc thi hành án. Tuy nhiên, pháp luật THADS chưa quy định nghĩa vụ chứng minh này thuộc về Chấp hành viên hay người được thi hành án. Thực tế, kê biên nhà ở là quyết định của Chấp hành viên áp dụng đối với người phải thi hành án, nên việc xét thấy có căn cứ hay không là do chính Chấp hành viên xác định nên còn phụ thuộc ở ý chí chủ quan của Chấp hành viên.

Trước khi kê biên nhà ở, Chấp hành viên phải thực hiện việc xác minh và làm rõ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà nhà xây dựng trên đất. Khi có đủ căn cứ pháp lý, Chấp hành viên tiến hành các thủ tục sau:

- Ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản: Quyết định được ban hành theo mẫu. Quyết định kê biên phải được thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan,

Viện kiểm sát nhân dân, cơ quan công an cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tổ chức cưỡng chế và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án.

- Xây dựng kế hoạch cưỡng chế thi hành án: Luật THADS năm 2008 quy định trước khi tiến hành cưỡng chế thi hành án, Chấp hành viên phải lập kế hoạch cưỡng chế, trừ trường hợp phải cưỡng chế ngay. Như vậy, trừ việc phải cưỡng chế ngay thì Chấp hành viên không phải xây dựng kế hoạch cưỡng chế còn lại thì Chấp hành viên đều phải xây dựng kế hoạch cưỡng chế dù có huy động lực lượng hay không. Trong quá trình tổ chức thi hành án, nếu người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản, không có thái độ và hành động chống đối thì việc huy động lực lượng là không cần thiết và tốn kém chi phí của người phải thi hành án. Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định Chấp hành viên lập kế hoạch cưỡng chế trong trường hợp cần huy động lực lượng. Như vậy, đối với trường hợp cưỡng chế không cần huy động lực lượng thì Chấp hành viên không phải xây dựng kế hoạch cưỡng chế. Để xác định việc cưỡng chế cần huy động lực lượng hay không thì Chấp hành viên căn cứ vào nhiều yếu tố như: tính chất vụ việc, thái độ của người phải thi hành án, các mối quan hệ của người phải thi hành án, tình hình an ninh, chính trị tại địa phương,...

Kế hoạch cưỡng chế bao gồm những nội dung sau: tên người bị áp dụng biện pháp cưỡng chế; biện pháp cưỡng chế bị áp dụng; thời gian, địa điểm cưỡng chế; phương án tiến hành cưỡng chế; yêu cầu lực lượng tham gia cưỡng chế; dự trù chi phí cưỡng chế. Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 có điểm mới là quy định thêm tên người phải thi hành án trong kế hoạch cưỡng chế. Ngoài ra, trong quá trình xây dựng kế hoạch cưỡng chế, để tạo điều kiện phối hợp tốt, đảm bảo việc cưỡng chế đạt hiệu quả thì nội dung kế hoạch còn gồm các nội dung sau: nội dung bản án, quyết định; điều kiện

thi hành án; đặc điểm, thái độ của người phải thi hành án; công cụ hỗ trợ, dụng cụ nghiệp vụ,... Kế hoạch cưỡng chế sau khi ban hành phải gửi ngay cho Viện kiểm sát nhân dân, cơ quan công an cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tổ chức cưỡng chế và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án. Trên cơ sở kế hoạch cưỡng chế của cơ quan THADS, cơ quan Công an cùng cấp sẽ xây dựng kế hoạch và lập phương án bảo vệ cưỡng chế.

Việc xây dựng kế hoạch cưỡng chế được thực hiện như sau:

+ Trước thời điểm ban hành kế hoạch cưỡng chế ít nhất 10 ngày, Thủ trưởng cơ quan THADS phải cung cấp thông tin, trao đổi ý kiến với cơ quan công an cùng cấp và các cơ quan, tổ chức có liên quan về các nội dung, yêu cầu cụ thể của việc cưỡng chế khi huy động lực lượng tham gia bảo vệ.

+ Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày thống nhất ý kiến với cơ quan công an cùng cấp, Chấp hành viên phải dự thảo xong kế hoạch cưỡng chế và trình Thủ trưởng cơ quan để tổ chức cuộc họp thống nhất ý kiến. Cuộc họp này thực hiện trước thời điểm tổ chức cưỡng chế được ấn định ít nhất là 10 ngày. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày họp và thống nhất dự thảo kế hoạch cưỡng chế, Chấp hành viên sẽ ban hành kế hoạch chính thức và trình thủ trưởng phê duyệt.

Kế hoạch cưỡng chế chỉ được giao cho Viện kiểm sát cùng cấp, cơ quan công an cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tổ chức cưỡng chế, các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc cưỡng chế.

- Lập dự trù chi phí cưỡng chế: Đây là bảng dự trù trong đó dự trù các khoản chi phí phát sinh mà người thi hành án phải chịu. Các khoản chi phí này được quy định cụ thể từng khoản tại Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Trong quá trình cưỡng chế, các khoản chi phí có thể tăng hoặc giảm theo thực tế. Bảng dự trù chi phí phải thông báo cho người phải thi hành

án biết ít nhất 03 ngày làm việc trước ngày cưỡng chế. Mặt khác, việc thông báo dự trừ chi phí cưỡng chế cho người phải thi hành án cũng là để người phải thi hành án suy nghĩ về hậu quả pháp lý (phải chịu thêm một khoản tiền ngoài khoản tiền phải thi hành án theo nội dung bản án, quyết định) để có quyết định cuối cùng.

- Thông báo việc kê biên tài sản: đây là các thủ tục nhằm thông báo cho cho người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết về thời gian tiến hành cưỡng chế và yêu cầu việc có mặt. Thông báo về việc kê biên được thực hiện theo mẫu. Thông báo phải được gửi cho cá nhân, tổ chức, các cơ quan có liên quan đến việc kê biên ít nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày ra văn bản, trừ trường hợp cần ngăn chặn đương sự tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án.

1.2.3. Những quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở trong từng trường hợp cụ thể

1.2.3.1. Kê biên nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất do người phải thi hành án đứng tên chủ quyền sử dụng

Khoản 2 Điều 95 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: “*Khi kê biên nhà ở thì phải kê biên cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở*”. Trong trường hợp Chấp hành viên xác minh quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở thuộc quyền sử dụng đất của người phải thi hành án thì Chấp hành viên phải kê biên cả quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất là một tài sản đặc biệt, Chấp hành viên ngoài xác minh hiện trạng thực tế phần đất như các tài sản khác thì còn phải xác minh tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đăng ký về đất đai. Khi xác minh, Chấp hành viên cần làm rõ các vấn đề pháp lý về quyền sử dụng đất: là tài sản riêng của người phải thi hành án hay là tài sản chung; quyền sử dụng đất có thực hiện đăng ký thế chấp, giao dịch bảo đảm; quyền sử dụng đất có thuộc diện

quy hoạch;...Trên cơ sở những nội dung đã được cung cấp từ cơ quan có thẩm quyền, nếu quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của người phải thi hành án, Chấp hành viên thực hiện kê biên quyền sử dụng đất cùng nhà ở trên đất của người phải thi hành án. Đối với tài sản là nhà ở thì căn cứ pháp lý là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền công nhận về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản cấp cho người phải thi hành án.

Ngoài nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở mà người phải thi hành án đã đứng tên sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên cần phải xác định người phải thi hành án có còn tài sản là nhà ở thông qua các giao dịch dân sự hợp pháp khác với người thứ 3 hay không (ví dụ như người phải thi hành án có nhận chuyển nhượng nhà ở và đất hợp pháp với người khác nhưng chưa hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng).

Khi xác định người phải thi hành án có tài sản duy nhất là nhà ở và đất gắn liền nhà ở, dù nhà và đất có lớn hơn rất nhiều lần nghĩa vụ phải thi hành án thì Chấp hành viên vẫn kê biên cả nhà ở và đất mà không tách rời việc kê biên nhà ở.

1.2.3.2. Kê biên nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không do người phải thi hành án đứng tên chủ quyền sử dụng

Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở để thi hành án nếu người có quyền sử dụng đất đồng ý. Như vậy, khi quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở mà do người khác đứng tên chủ quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên phải làm việc và ghi ý kiến của người đứng tên chủ quyền sử dụng đất có đồng ý để Chấp hành viên kê biên xử lý cùng nhà ở gắn liền trên đất hay không. Khi Chấp hành viên làm việc với người đứng tên chủ quyền sử dụng đất thì có hai trường hợp xảy ra:

- Trường hợp người đứng tên chủ quyền sử dụng đất đồng ý cho thì Chấp hành viên thực hiện việc kê biên căn nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà ở đó.

- Trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng ý thì Chấp hành viên chỉ kê biên căn nhà ở của người phải thi hành án, nếu việc tách rời căn nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà [23, khoản 2 Điều 95]. Như vậy, Chấp hành viên phải xác định việc tách rời căn nhà ở và đất có làm giảm đáng kể giá trị căn nhà hay không. Nếu xác định việc tách rời căn nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà thì Chấp hành viên sẽ tiến hành việc kê biên căn nhà ở nhưng không kê biên phần đất gắn liền với căn nhà ở. Nếu việc tách rời căn nhà ở và đất làm giảm đáng kể giá trị căn nhà thì Chấp hành viên không thể thực hiện việc kê biên căn nhà ở vì sẽ làm thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền lợi của cả người phải thi hành án và người được thi hành án. Hiện nay Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có quy định thế nào là làm giảm đáng kể giá trị căn nhà khi tách rời căn nhà và đất do vậy việc xác định của Chấp hành viên gặp nhiều khó khăn và không có cơ sở pháp lý.

1.2.3.3. Kê biên căn nhà ở trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo khoản 2 Điều 110 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: “Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn bị kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó”.

Theo quy định trên thì nếu người phải thi hành án có căn nhà ở xây dựng trên phần đất mà người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì Chấp hành viên phải xác minh phần đất gắn liền với nhà ở đó có thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hay không. Tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau: Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai năm 2013; Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành; Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có; Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

Như vậy, trong trường hợp này Chấp hành viên khi xác minh phải căn cứ vào Điều 99, 100, 101, 102 của Luật Đất đai năm 2013 để xác định phần đất có nhà ở gắn liền có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không. Căn cứ pháp lý vững chắc nhất là văn bản trả lời của cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền quản lý về đất đai. Nếu phần đất thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan THADS kê biên cả nhà ở và đất gắn liền nhà ở. Trường hợp phần đất không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì không thể thực hiện việc kê biên đối với phần đất nêu trên [7, Điều 19]. Khi này, Chấp hành viên cần xem xét khả năng việc tách rời nhà ở có làm giảm đáng kể giá trị của nhà ở hay không để thực hiện việc kê biên nhà ở và không thực hiện kê biên phần đất gắn liền nhà ở.

1.2.3.4. Kê biên nhà ở thuộc sở hữu chung

Theo Điều 207, Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với tài sản. Sở hữu chung bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất.

Nhà ở thuộc quyền sở hữu chung có thể là sở hữu chung của vợ chồng trong thời kì hôn nhân, nhà ở thuộc sở hữu chung của hộ gia đình, nhà ở do từ hai người trở lên cùng góp vốn mua, nhà ở được hưởng từ thừa kế chưa chia,....

Về cơ sở pháp lý cho việc cưỡng chế đối với tài sản thuộc sở hữu chung được Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định rất chi tiết và hướng dẫn thi hành cụ thể tại Nghị định 62/2015/NĐ-CP. Nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được kê biên, xử lý khi các tài sản khác của người phải thi hành án không đủ để thi hành án hoặc khi có đề nghị của đương sự [8, điểm a khoản 2 Điều 24].

Như vậy, khi kê biên nhà ở mà là tài sản chung thì Chấp hành viên cần xác minh những nội dung: hình thức sở hữu chung (sở hữu chung vợ chồng, sở hữu chung hộ gia đình, tài sản có xác định được phần sở hữu hay không xác định được phần sở hữu, tài sản chung có thể chia được hay không chia được hoặc chia có làm giảm đáng kể giá trị của tài sản,...). Trên cơ sở kết quả

xác minh, Chấp hành viên thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 về xác định, phân chia, xử lý tài sản chung để thi hành án.

- Đối với tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung chưa xác định được phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên thông báo cho những người chủ sở hữu chung đối với tài sản, quyền sử dụng đất để họ tự phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự [23, khoản 1 Điều 74]. Thời hạn thông báo là 30 ngày. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà các bên không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận vi phạm quy định tại Điều 6 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 hoặc thỏa thuận không được và không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu Tòa án giải quyết thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự. Chấp hành viên xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án.

- Đối với tài sản thuộc sở hữu chung đã xác định được phần sở hữu của các chủ thể thì Chấp hành viên phải xác định tài sản đó có thể chia được hay không chia được. Trường hợp, tài sản chung có thể chia được thì Chấp hành viên chỉ áp dụng biện pháp cưỡng chế phần tài sản tương ứng với phần sở hữu của người phải thi hành án. Trường hợp, tài sản chung không thể chia được hoặc nếu việc phân chia làm giảm đáng kể giá trị của tài sản thì Chấp hành viên có thể áp dụng biện pháp cưỡng chế đối với toàn bộ tài sản và thanh toán cho chủ sở hữu chung còn lại giá trị phần tài sản thuộc sở hữu của họ [23, khoản 2 Điều 74].

Để bảo vệ quyền lợi cho người có tài sản thuộc sở hữu chung, đảm bảo họ được giữ lại tài sản có phần sở hữu của mình và mua lại phần tài sản của người bị cưỡng chế. Nên tại khoản 3 Điều 74 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về quyền ưu tiên mua tài sản đối với tài sản chung. Theo đó, khi bán tài sản chung, chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua tài sản.

- *Kê biên nhà ở thuộc sở hữu chung vợ chồng:*

Theo quy định tại Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015 thì sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Việc phân chia tài sản chung của vợ chồng có thể chia theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án. Luật cũng quy định rõ về nghĩa vụ của vợ chồng (vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung) cũng như quyền của vợ chồng trong khối tài sản chung là vợ chồng có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; vợ chồng cũng có thể thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung,.... Trường hợp vợ chồng lựa chọn chế độ tài sản theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng được áp dụng theo chế độ tài sản của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 quy định về tài sản chung của vợ chồng gồm: Tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung; Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản

riêng. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung [21, Điều 33].

Cả Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015 đều nêu rõ căn cứ để xác định tài sản chung của vợ chồng. Nên khi xác định nhà ở có phải là tài sản chung của vợ chồng hay không cần phải xác minh nhiều yếu tố: thời gian tạo lập và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng; thời kỳ hôn nhân (là khoảng thời gian tồn tại quan hệ vợ chồng, được tính từ ngày đăng ký kết hôn đến ngày chấm dứt hôn nhân) [21, khoản 13 Điều 3]; ... Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của vợ, chồng nếu đã xác định được phần sở hữu trong khối tài sản chung thì Chấp hành viên chỉ kê biên phần sở hữu của người phải thi hành án theo khoản 2 điều 74 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Trường hợp chưa xác định được phần sở hữu trong khối tài sản chung thì áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP như sau: Chấp hành viên xác định phần sở hữu của vợ, chồng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình và thông báo cho vợ, chồng biết. Theo khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 thì tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố như: hoàn cảnh của gia đình và của vợ, chồng; Công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung. Lao động của vợ, chồng trong gia đình được coi như lao động có thu nhập; Bảo vệ lợi ích chính đáng của mỗi bên trong sản xuất, kinh doanh và nghề nghiệp để các bên có điều kiện tiếp tục lao động tạo thu nhập; Lỗi của mỗi bên trong vi phạm quyền, nghĩa vụ của vợ chồng.

Trường hợp vợ hoặc chồng không đồng ý với việc xác định của Chấp hành viên thì có quyền yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung trong thời hạn

30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ. Hết thời hạn này mà không có người khởi kiện thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản và trả lại cho vợ hoặc chồng giá trị phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ.

Khi tiến hành kê biên nhà ở chung của vợ chồng thì Chấp hành viên phải đảm bảo các thủ tục thông báo cho người vợ hoặc chồng có tài sản chung được biết và đảm bảo người vợ hoặc chồng được quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung. Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định rõ quyền được ưu tiên mua tài sản chung như sau: thông báo cho vợ hoặc chồng có tài sản chung là trong thời hạn 03 tháng trước khi bán tài sản lần đầu, đối với những lần bán tiếp theo là 15 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ [23, khoản 3 Điều 74].

- Kê biên nhà ở thuộc sở hữu hộ gia đình:

Thực tế hiện nay có nhiều trường hợp Chấp hành viên áp dụng biện pháp kê biên xử lý tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung của hộ gia đình để đảm bảo thi hành án, vì trong xã hội hiện nay đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thông thường Nhà nước hay cấp cho hộ gia đình, trong khi đó người phải thi hành án phần nhiều chỉ là chủ hộ hoặc thành viên trong hộ gia đình đó.

Theo Bộ Luật dân sự năm 2015 thì tài sản thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và luật khác có liên quan. Cũng giống như tài sản chung của vợ chồng việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015 và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật dân sự năm

2015. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác [24, Điều 212].

Như vậy, khi kê biên tài sản của người phải thi hành án đồng sở hữu các thành viên trong hộ gia đình, Chấp hành viên phải xác định phần sở hữu của người phải thi hành án trong khối tài sản chung có thể phân chia được hay không.

Trường hợp, xác định được phần sở hữu trong khối tài sản chung thì Chấp hành viên chỉ kê biên phần sở hữu của người phải thi hành án theo khoản 2 Điều 74 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Trường hợp, chưa xác định được phần quyền sở hữu, quyền sử dụng của người phải thi hành án trong tài chung của hộ gia đình thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu, sử dụng theo số lượng thành viên của hộ gia đình tại thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản, thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Chấp hành viên thông báo kết quả xác định phần sở hữu, sử dụng cho các thành viên trong hộ gia đình biết. Nếu các thành viên hộ gia đình không đồng ý với việc xác định của Chấp hành viên thì có quyền yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ. Hết thời hạn này mà không có người khởi kiện thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản và trả lại cho các thành viên hộ gia đình giá trị phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ.

Khi tiến hành kê biên nhà ở chung của hộ gia đình thì Chấp hành viên phải đảm bảo các thủ tục thông báo cho thành viên hộ gia đình có tài sản chung được biết và đảm bảo người vợ hoặc chồng được quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung. Luật

THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định rõ quyền được ưu tiên mua tài sản chung như sau: thông báo cho thành viên hộ gia đình có tài sản chung là trong thời hạn 03 tháng trước khi bán tài sản lần đầu, đối với những lần bán tiếp theo là 15 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ [23, khoản 3 Điều 74].

1.2.3.5. Kế biên nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án

Tại khoản 1 Điều 95 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định 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. Như vậy, Chấp hành viên chỉ được kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án trong các trường hợp sau đây:

Thứ nhất, khi người phải thi hành án không có tài sản khác.

Thứ hai, khi người phải thi hành án có tài sản khác nhưng tài sản đó không đủ để thi hành án. Trong trường hợp người phải thi hành án có tài sản khác đủ đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án cùng các chi phí cần thiết khác thì Chấp hành viên phải xử lý tài sản đó.

Thứ ba, khi người phải thi hành án đồng ý để cơ quan THADS kê biên nhà ở để đảm bảo thi hành án.

Nhà ở duy nhất của người phải thi hành án chỉ được xem xét kê biên khi người phải thi hành án không còn bất cứ tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để thi hành án. Do vậy, công tác xác minh của Chấp hành viên rất quan trọng để Chấp hành viên quyết định chọn tài sản nào của người phải thi hành án để kê biên, xử lý.

Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định số tiền thi hành án sau khi trừ các chi phí thi hành án và khoản tiền quy định tại khoản 5

Điều 115 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì được thanh toán theo thứ tự được quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Tại khoản 5 Điều 115 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định như sau: *“Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm.”*

Như vậy, trường hợp người phải thi hành án có tài sản là nhà ở duy nhất, khi bị kê biên, xử lý bán đấu giá thì số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản là nhà ở đó sau khi trừ các chi phí thi hành án thì Chấp hành viên phải để lại một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà hoặc tạo lập một nơi ở mới. Việc xem xét điều kiện để người phải thi hành án được hưởng khoản tiền này là người phải thi hành án không còn đủ điều kiện để thuê nhà hoặc tạo lập được nơi ở mới. Mức tiền để lại cho người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm.

1.2.3.6. Kê biên nhà ở của người phải thi hành án đang cho thuê, đang cho ở nhờ

Nhà ở của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ có thể là nhà ở mà người phải thi hành án đang cho người khác thuê, cho ở nhờ,... Dù nhà ở đang do người khác giữ nhưng về cơ sở pháp lý đây vẫn là tài sản của người phải thi hành án do vậy cơ quan THADS vẫn có thể áp dụng biện pháp kê biên, xử lý theo quy định của pháp luật THADS. Và khi thực hiện việc kê biên, Chấp hành viên phải thông báo cho người đang thuê, đang ở nhờ biết.

Điều này được quy định cụ thể tại Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 (khoản 3 Điều 93). Tuy nhiên, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành hiện không có quy định chi tiết về thời hạn thông báo cũng như các biểu mẫu thông báo. Do vậy, trong trường hợp này Chấp hành viên thường áp dụng việc thông báo cùng thời điểm với việc thông báo cho người phải thi hành án về việc kê biên nhà ở.

Trong trường hợp nhà ở đang cho thuê được bán đấu giá mà thời hạn cho thuê hoặc thời hạn lưu cư vẫn còn thì người thuê được quyền tiếp tục được thuê hoặc lưu cư theo quy định của Bộ luật Dân sự.

1.2.3.7. Kê biên nhà ở của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp

Theo Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì *“Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án. Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật này.”*

Theo quy định trên thì trong trường hợp nhà ở đang cầm cố, thế chấp thì Chấp hành viên chỉ được thực hiện việc kê biên khi thỏa mãn cả hai điều kiện sau:

Thứ nhất, người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án.

Thứ hai, nhà ở đang cầm cố, thế chấp có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án.

Và tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP cũng quy định: “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”.*

Các quy định trên cũng được hướng dẫn và thống nhất tại Điều 4 Thông tư 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, cụ thể trong trường hợp tài sản cầm cố, thế chấp đủ điều kiện để kê biên, xử lý theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 mà người nhận cầm cố, thế chấp đang tiến hành xử lý để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm thì Chấp hành viên không thực hiện việc kê biên, xử lý đối với tài sản đó. Nhưng Chấp hành viên có văn bản yêu cầu người xử lý tài sản cầm cố, thế chấp thông báo ngay kết quả xử lý tài sản cho cơ quan THADS, yêu cầu giữ lại số tiền còn lại (nếu có) để cơ quan THADS giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ các quy định trên thì nhà ở đang cầm cố, thế chấp mà người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án thì Chấp hành viên xác minh giá trị nhà ở của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp. Nếu giá trị nhà ở lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án thì Chấp hành viên báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp biết. Khi xử lý nhà ở kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng thì trường hợp kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 mà giá của tài sản sau khi giảm giá không lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án thì người có thẩm quyền ra quyết định về thi hành án có trách nhiệm ra ngay quyết định thu hồi quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Đồng thời, có văn bản yêu cầu người nhận cầm cố, nhận thế chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC.

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Kết luận chương 1

Các vấn đề lý luận được trình bày và phân tích rõ qua các khái niệm, đặc điểm cũng như các quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở và trình tự thủ tục áp dụng. Qua Chương 1 của luận văn, người viết cũng nêu rõ quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở trong từng trường hợp cụ thể. Qua đó thấy được những quy định đã ngày càng được hoàn thiện hơn góp phần vào công tác THADS đạt hiệu quả. Các quy định cụ thể của Luật THADS và các pháp luật có liên quan tạo cho việc tổ chức thi hành án ngày càng đồng bộ, thống nhất. Mỗi một trường hợp kê biên nhà ở (nhà ở thuộc sở hữu chung; nhà ở đang cầm cố, thế chấp;...) có những quy định pháp luật

tương ứng điều chỉnh. Trên cơ sở lý luận của Chương 1 sẽ làm nền tảng cho Chương 2 đánh giá thực trạng thi hành pháp luật THADS thông qua thực tiễn thi hành tại địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An từ đó nêu lên những kiến nghị góp phần hoàn thiện hơn pháp luật THADS về kê biên nhà ở.

Chương 2

KÊ BIÊN NHÀ Ở THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỪ THỰC TIỄN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN VÀ GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, TỔ CHỨC THỰC THI

Trong quá trình tổ chức thi hành các bản án, quyết định của Tòa án thì pháp luật đã giao cho Chấp hành viên quyền áp dụng các biện pháp bảo đảm và các biện pháp cưỡng chế thi hành án. Kê biên nhà ở thuộc một trong 06 biện pháp cưỡng chế thi hành án. Đây là biện pháp cưỡng chế được Chấp hành viên áp dụng thường xuyên và nhiều vì nhà ở là tài sản đa số người phải thi hành án sở hữu, sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng biện pháp kê biên tài sản là nhà ở thì Chấp hành viên cũng gặp nhiều khó khăn và vướng mắc do các quy định của pháp luật THADS còn chưa rõ ràng, nhất quán, có sự chông chéo giữa quy định pháp luật THADS với các quy định pháp luật khác.

Qua thực tiễn thi hành pháp luật THADS về kê biên nhà ở trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tác giả sẽ làm rõ những thuận lợi trong quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở cũng như phân tích những khó khăn, vướng mắc từ đó nêu lên những đề xuất, kiến nghị của bản thân dựa trên cơ sở thực tiễn thi hành pháp luật THADS về kê biên nhà ở.

2.1. Thực tiễn kê biên nhà ở theo pháp luật THADS tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

2.1.1. Kê biên nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không do người phải thi hành án đứng tên chủ quyền sử dụng

Theo Điều 95 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì khi kê biên nhà ở cơ quan THADS phải kê biên cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Nhà ở là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, do vậy quy định này là

phù hợp thực tiễn cũng đảm bảo được tài sản sau khi kê biên sẽ xử lý được. Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên bên cạnh việc xác minh quyền sở hữu nhà ở, xác minh hiện trạng nhà ở thì phải xác minh cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Thực tiễn thi hành án, vẫn còn trường hợp Chấp hành viên khi thực hiện kê biên nhà ở lại không kê biên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở dù người phải thi hành án đang đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Hoặc trường hợp Chấp hành viên chỉ kê biên quyền sử dụng đất mà không kê biên nhà ở gắn liền trên đất dẫn đến việc khiếu nại của đương sự. Đất đai là một tài sản đặc biệt và Nhà nước chỉ giao quyền sử dụng và chịu sự quản lý của Nhà nước. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Điều 110 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 cũng quy định rất rõ Chấp hành viên chỉ được kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, đối với các quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở nhưng không thuộc diện được chuyển quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thì cũng không thể thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Trong trường hợp này Chấp hành viên phải xem xét việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà thì mới có thể kê biên nhà ở.

Trên thực tế thi hành nhiều trường hợp nhà ở xây dựng trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như các trường hợp sau:

- *Trường hợp nhà ở xây dựng trên phần đất công:*

Ví dụ: Theo Quyết định số 57/2015/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của TAND huyện Đức Hòa thì bà Nguyễn Thị Hiệp – sinh năm 1968, địa chỉ: ấp An Định, xã An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Nguyễn Thị Liên – sinh năm 1969, địa chỉ: ấp An Hưng, xã An Ninh Đông,

huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền là 122.129.000đ (Một trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi chín nghìn đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên xác minh bà Hiệp có một căn nhà cấp 4 và thực tế hiện trạng căn nhà xây lấn một phần trên đất công cộng (đất bờ kênh) ngang 3m. Khi áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án, Chấp hành viên chỉ thực hiện việc kê biên nhà ở và phần đất gắn với nhà ở do bà Hiệp đứng tên chủ quyền sử dụng mà không kê biên phần đất gắn với nhà thuộc đất công cộng. Trong quá trình xử lý tài sản (đưa ra bán đấu giá tài sản), Chấp hành viên chỉ bán tài sản đã kê biên và ghi chú rõ phần nhà ở xây dựng trên đất công để đảm bảo công khai và giá trị pháp lý cho người mua tài sản đấu giá thành [Phụ lục số 1].

- Trường hợp người phải thi hành án có đất gắn liền với nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

Trong trường hợp này, Chấp hành viên cần xác minh và làm rõ nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên, phần đất có thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nếu thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất sẽ cấp cho ai. Chấp hành viên chỉ thực hiện việc kê biên nhà ở cùng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở khi xác định được phần đất gắn với nhà ở thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo pháp luật về đất đai.

Ví dụ: Bản án số 46/2016/DS-ST ngày 20/4/2016 của TAND huyện Đức Hòa; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 2149/QĐ.CCTHADS ngày 25/5/2016 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì ông Lê Quốc Linh – sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Hồng Tươi – sinh năm 1983, cùng địa chỉ: khu vực 1, thị trấn Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà

Hồ Thị Đẹp – sinh năm 1964, địa chỉ: khu vực 1, thị trấn Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền 142.680.000đ (Một trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án, ông Lê Quốc Linh và bà Nguyễn Thị Hồng Tươi có căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 466, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thị trấn Hiệp Hòa. Tuy nhiên, phần đất gắn liền với nhà ở hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/7/2016, Chấp hành viên có Công văn số 332/CCTHA xác minh về thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa về việc thửa đất trên có thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc Linh và bà Nguyễn Thị Hồng Tươi không. Sau khi có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa về việc thửa đất nêu trên thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì Chấp hành viên ra Quyết định số 29/QĐ.CCTHA ngày 23/9/2016 để kê biên, xử lý toàn bộ tài sản của ông Lê Quốc Linh và bà Nguyễn Thị Hồng Tươi gồm nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở [Phụ lục số 2].

- Trường hợp người phải thi hành án có đất gắn liền với nhà ở thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất:

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên cần xác minh tất cả các yếu tố có liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong trường hợp quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở đã có quyết định thu hồi thì không thể thực hiện việc kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở. Cơ quan THADS chỉ được kê biên khi chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Để xác minh các thủ tục nêu trên cần có sự phối hợp của cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai tại địa phương trên cơ sở các quy định của pháp luật về đất đai.

2.1.2. Kê biên nhà ở là tài sản chung của người phải thi hành án với người khác

Trên thực tế, nhà ở thuộc sở hữu chung chiếm tỷ lệ lớn, chủ yếu là tài sản chung của vợ chồng. Theo quy định của pháp luật THADS có những quy định cụ thể và chi tiết đối với việc kê biên, xử lý tài sản chung.

- Thủ tục thông báo cho người có tài sản chung với người phải thi hành án:

Khi thực hiện việc kê biên tài sản chung của vợ chồng hoặc của người phải thi hành án với người khác, Chấp hành viên trước hết phải tiến hành các thủ tục làm cơ sở pháp lý thể hiện rõ tại biên bản xác minh điều kiện thi hành án cũng như văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về nhà ở và đất đai. Thời điểm cấp giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất rất quan trọng, trong nhiều trường hợp nó quyết định được chủ sở hữu và chủ sử dụng (trong thời kỳ hôn nhân, các thành viên trong hộ gia đình,...).

Đối với nhà ở là tài sản chung của vợ chồng hoặc nhà ở thuộc sở hữu chung của người phải thi hành án với người khác thì Chấp hành viên chỉ được thực hiện việc kê biên khi người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc nếu còn thì tài sản khác đó không đủ để thi hành án. Khi thực hiện việc kê biên tài sản chung, Chấp hành viên phải thông báo các thủ tục theo quy định của pháp luật THADS cho người là chủ sở hữu, sử dụng chung với người phải thi hành án. Quyền lợi của người có tài sản chung được bảo vệ không chỉ ở giai đoạn kê biên tài sản mà còn ở cả giai đoạn xử lý tài sản.

Trên thực tiễn thi hành pháp luật THADS về kê biên nhà ở là tài sản chung tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nhiều trường hợp Chấp hành viên đã có thông báo cho người có tài sản chung với người phải thi hành án.

Ví dụ: Theo Bản án số 250/2015/DS-PT ngày 31/8/2015 của TAND tỉnh Long An; Quyết định thi hành án số 237/QĐ.CCTHADS ngày

16/10/2015 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì bà Lê Thị Hiền – sinh năm 1965, địa chỉ: ấp Hòa Hiệp, xã An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Phạm Thị Mỹ Loan – sinh năm 1972, địa chỉ: ấp Hòa Hiệp, xã An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Qua xác minh điều kiện thi hành án thì bà Lê Thị Hiền và ông Nguyễn Văn Lớn là vợ chồng và có tài sản là các quyền sử dụng đất thửa số 27, 47, 48 thuộc tờ bản đồ số 11 cùng tài sản trên đất (nhà ở và công trình xây dựng) tại ấp Hòa Hiệp, xã An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hết thời gian tự nguyện thi hành án, bà Lê Thị Hiền không thi hành án. Ngày 15/5/2017, Chấp hành viên có Thông báo số 237/TB.CCTHA thông báo cho bà Lê Thị Hiền và ông Nguyễn Văn Lớn thỏa thuận về xác định phần sở hữu trong khối tài sản chung [Phụ lục số 3].

- Việc xác định phần sở hữu trong khối tài sản chung: Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định rõ về cách xác định phần sở hữu chung cũng như thời gian ấn định việc phân chia để đảm bảo thời gian cho việc tổ chức thi hành án. Trên thực tế thi hành, Chấp hành viên gặp nhiều khó khăn trong việc phân chia tài sản chung bởi người phải thi hành án thường né tránh việc thi hành án hoặc cố tình tẩu tán tài sản nên trốn tránh việc phân chia tài sản hoặc phân chia tài sản chung không đúng. Đến cuối cùng, việc xác định và phân chia tài sản chung thuộc về trách nhiệm của Chấp hành viên. Chẳng hạn, đối với nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu của vợ, chồng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình rồi thông báo cho vợ hoặc chồng biết [8, điểm c khoản 2 Điều 24]. Quy định như trên là gây khó khăn cho Chấp hành viên trong quá trình tác nghiệp bởi việc xác định phần sở hữu của vợ, chồng trong khối tài sản chung là việc làm hết sức khó khăn và phức tạp. Việc xác định

phần sở hữu của vợ, chồng phải căn cứ vào nhiều yếu tố như: Hoàn cảnh gia đình của vợ, chồng; công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung; lao động của vợ, chồng trong gia đình được coi như lao động có thu nhập; bảo vệ lợi ích chính đáng của mỗi bên trong sản xuất, kinh doanh và nghề nghiệp để các bên có điều kiện tiếp tục lao động tạo thu nhập; lỗi của mỗi bên trong vi phạm quyền, nghĩa vụ của vợ chồng [21, Điều 59]. Thực tế thi hành, Chấp hành viên thường lựa chọn phương án phân chia phần sở hữu của vợ, chồng mỗi người sở hữu $\frac{1}{2}$ tài sản chung. Tuy nhiên, nếu căn cứ vào Luật Hôn nhân và gia đình thì việc phân chia như trên là không chính xác (vì chỉ áp dụng trong trường hợp một bên chết trước cần chia thừa kế) và có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của người có tài sản chung, quyền lợi của người được thi hành án. Việc phân chia của Chấp hành viên được thông báo cho vợ, chồng biết và nếu không đồng ý việc phân chia của Chấp hành viên thì vợ, chồng có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu theo quy định về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng. Tương tự như đối với tài sản chung vợ chồng, đối với tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình thì Chấp hành viên cũng lựa chọn việc phân chia tài sản chung theo cách thức là chia đều cho các thành viên trong hộ gia đình, mỗi thành viên trong hộ được hưởng phần giá trị bằng nhau trong khối tài sản chung của hộ.

Trường hợp chủ sở hữu chung không đồng ý với việc phân chia của Chấp hành viên thì có thể khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia nhưng do thời gian tố tụng kéo dài thì cũng ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án và kéo dài thời gian tổ chức thi hành án. Trên thực tế người phải thi hành án đến giai đoạn bị kê biên tài sản luôn có thái độ chống đối, né tránh việc thi hành án nên không đồng ý với kết quả phân chia của Chấp hành viên mà thực hiện việc yêu cầu Tòa án giải quyết hoặc thực hiện việc khiếu nại.

Khi có kết quả giải quyết của Tòa án về việc phân chia tài sản chung thì Chấp hành viên sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để giải quyết tiếp.

Khi xác định phần sở hữu chung, Chấp hành viên thường lúng túng trong việc nên ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản ở giai đoạn nào. Trường hợp người phải thi hành án có tài sản chung nhưng chưa xác định được phần sở hữu của từng người thì có 02 quan điểm khác nhau trong việc áp dụng quy định nêu trên: Quan điểm thứ nhất cho rằng Chấp hành viên ra quyết định kê biên toàn bộ tài sản chung rồi mới thực hiện các thủ tục phân chia tài sản theo quy định luật THADS; Quan điểm thứ hai cho rằng: Chấp hành viên thực hiện xong các thủ tục phân chia tài sản theo quy định Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 sau Chấp hành viên chỉ ra quyết định kê biên phần sở hữu của người phải thi hành án. Đối với quan điểm thứ nhất thứ tự ưu tiên thanh toán tiền thi hành án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 47 Luật THADS được đảm bảo ưu tiên thanh toán cho người được thi hành án. Tuy nhiên, việc kê biên tài sản chung trước rồi mới thông báo cho các đồng sở hữu thỏa thuận hoặc yêu cầu Tòa giải quyết phần sở hữu thì trong trường hợp có kết quả thỏa thuận hoặc có phán quyết của Tòa án thì Chấp hành viên lại phải thu hồi lại quyết định kê biên đã ban hành và ra quyết định kê biên mới tương ứng với phần tài sản của người phải thi hành án. Việc phải thu hồi quyết định kê biên có thể sẽ dẫn đến đơn thư khiếu nại phức tạp hoặc thậm chí yêu cầu bồi thường. Đối với quan điểm thứ hai, thể hiện đúng bản chất của biện pháp cưỡng chế THADS, là biện pháp chỉ được áp dụng đối với tài sản của người phải thi hành án mà không được kê biên tài sản của người không có nghĩa vụ thi hành án (trừ một số trường hợp theo luật định).

Chính vì Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 chưa quy định cụ thể nên khi áp dụng, bản thân Chấp hành viên còn lúng túng và áp dụng không thống nhất với nhau.

2.1.3. Kê biên nhà ở trong trường hợp tài sản đã chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố sau khi có bản án, quyết định của Tòa án

Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62 quy định: “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự....”*

Việc ra quyết định kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án đối với những tài sản đã bị chuyển nhượng sau khi có bản án, quyết định của Tòa án trên thực tế hiện nay đang gặp phải nhiều vướng mắc, sự khiếu nại kéo dài, khiếu nại nhiều cấp do có sự mâu thuẫn của pháp luật và vấn đề bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình đã nhận chuyển nhượng tài sản này cũng đang còn ý kiến trái chiều. Do người nhận chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố thường không biết người có tài sản đang phải thi hành bản án, quyết định có hiệu lực thi hành. Theo đó, khoản 1 Điều 75 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về thời hạn khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp xảy ra là 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ. Kết quả giải quyết của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền sẽ là căn cứ để Chấp hành viên giải quyết. Trong trường hợp đã áp dụng các biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án thì Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Như vậy, thi tài sản mặc dù đã được chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác vẫn có thể bị kê biên, xử lý sau mốc thời gian bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật khi đáp ứng đủ hai điều kiện:

Thứ nhất, người phải thi hành án đã chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác nhưng lại không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án.

Thứ hai, là người phải thi hành án không còn tài sản khác để thi hành án hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Trên thực tế thi hành, cơ quan THADS gặp nhiều khó khăn vì người phải thi hành án luôn né tránh việc thi hành án, ngoài việc dây dưa kéo dài thi hành án, chây ì thì việc tẩu tán tài sản là hành vi thường xuyên. Nhiều trường hợp người phải thi hành án tìm mọi cách để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 cũng như sự ra đời Nghị định 62/2015/NĐ-CP đã phần nào khắc phục những hạn chế, tồn tại của các quy định cũ. Những quy định trên đã tạo hành lang pháp lý hạn chế việc tẩu tán tài sản, nhằm bảo vệ quyền lợi của người được thi hành án cũng như đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật khi các bản án, quyết định của Tòa án được thực thi. Tuy nhiên, thực tế thi hành án đối với việc kê biên nhà ở của người phải thi hành án đã chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố sau khi có bản án, quyết định của Tòa án là không dễ dàng, gặp nhiều khó khăn và vướng mắc, cụ thể:

Thứ nhất, để kê biên được nhà ở đã chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố của người phải thi hành án sau khi đã có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì Chấp hành viên phải xác định được thời gian thực hiện các hình thức chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế

chấp, cầm cố đối với tài sản và đối chiếu thời gian bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Việc xác định thời gian chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cần có sự phối hợp các cơ quan hữu quan có liên quan.

Thứ hai, Chấp hành viên sau khi xác định việc chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản là sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì khi kê biên phải thông báo cho người có tranh chấp thực hiện việc khởi kiện hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trên thực tế, kết quả cuối cùng là khởi kiện tại Tòa án. Chính vì các thủ tục trên nên thời gian tổ chức việc thi hành án sẽ kéo dài.

Thứ ba, việc kê biên tài sản sẽ nhận sự khiếu nại, tố cáo gay gắt, kéo dài của người nhận chuyển đổi, tặng, cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố.

2.1.4. Kê biên nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của người khác

Trên thực tế, nhiều việc thi hành án người phải thi hành án có tài sản là nhà ở xây dựng trên đất người khác (đất cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ,...). Theo quy định của pháp luật thì có thể kê biên nhà ở không kê biên quyền sử dụng đất gắn với nhà ở khi việc tách rời không là giảm giá trị căn nhà. Nhưng việc thi hành án lại đi vào bế tắc. Hiện nay tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An Chấp hành viên thường bỏ ngõ việc thi hành án khi người phải thi hành án có nhà ở nhưng xây dựng trên đất do người khác đứng tên chủ quyền sử dụng (không thể kê biên nhà ở cũng không thể phân loại án và việc chưa có điều kiện thi hành án). Đây cũng là nguyên nhân khiến lượng án tồn đọng nhiều (địa bàn xã Đức Lập Thượng có 11 việc/ 267 việc, chiếm 4,12%).

Theo quy định tại Điều 95 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất khi người có

quyền sử dụng đất đồng ý. Trên thực tế, chủ quyền sử dụng đất thường không đồng ý cho kê biên bởi chủ quyền sử dụng đất thường có quan hệ huyết thống hoặc gần gũi với người phải thi hành án.

Ví dụ: Theo bản án số 18/2010/DS-PT ngày 11/5/2010 của TAND tỉnh Long An; Quyết định thi hành án số 851/QĐ.CCTHA ngày 05/7/2010 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Phước Hiệp – sinh năm 1982, địa chỉ: ấp An Hòa, xã Bình Hòa Bắc, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Nội dung thi hành án là bà Trần Thị Hồng Hạnh – sinh năm 1983 phải giao lại cho ông Nguyễn Phước Hiệp số tiền 42.275.000đ. Trong Bản án nêu trên, bà Trần Thị Hồng Hạnh được sở hữu căn nhà xây dựng năm 2005, nhà trệt có diện tích 75,5m². Kết cấu: móng đà, bê tông cốt thép, cột xây gạch 20 x 25 cm, tường mặt tiền xây 20 cm, còn lại xây 10 cm, toàn bộ tường không trát vữa xi măng, mái lợp tole sóng vuông, đòn tay gỗ, không có phòng vệ sinh trong nhà, cát trên đất một phần thửa số 458, tờ bản đồ số 21 – xã Đức Lập Thượng do bà Trần Thị Muốt là mẹ ruột bà Hạnh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình tổ chức thi hành án, bà Trần Thị Hồng Hạnh không tự nguyện thi hành án Chấp hành làm việc lấy ý kiến bà Trần Thị Muốt về việc kê biên quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở của bà Trần Thị Hồng Hạnh. Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 16/7/2015 của Chấp hành viên thì bà Trần Thị Muốt không đồng ý để Chi cục THADS huyện Đức Hòa kê biên, xử lý phần đất gắn liền với nhà ở của bà Trần Thị Hồng Hạnh do bà đứng tên chủ quyền sử dụng. Đến nay, Chấp hành viên vẫn chưa thực hiện việc kê biên nhà ở của bà Trần Thị Hồng Hạnh để đảm bảo thi hành án cho ông Nguyễn Phước Hiệp [Phụ lục số 4].

Theo Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 thì trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 và

trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở. Trường hợp người phải thi hành án chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có quyền sở hữu đối với nhà ở trên đất. Khi làm các thủ tục chuyển nhượng, người phải thi hành án chỉ chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất là nhà ở. Trong trường hợp này, nếu chủ quyền sử dụng đất không đồng ý, Chấp hành viên cũng không thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Chấp hành viên lúng túng trong việc xác định việc tách rời căn nhà và quyền sử dụng đất có làm giảm đáng kể giá trị căn nhà hay không vì hiện Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định thế nào là làm giảm đáng kể giá trị căn nhà.

Ví dụ: Theo Quyết định số 137/2013/QĐST-DS ngày 24/8/2013 của TAND huyện Đức Hòa; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 2716/QĐ.CCTHA ngày 29/8/2013 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì ông Nguyễn Văn Đu – sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Lệ Thủy – sinh năm 1957, cùng địa chỉ: ấp Chánh, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Nguyễn Thị Nết – sinh năm 1943, địa chỉ: ấp Chánh, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Qua xác minh điều kiện thi hành án thì ông Nguyễn Văn Đu và bà Nguyễn Thị Lệ Thủy có các quyền sử dụng đất thửa số 889, 133 thuộc tờ bản đồ số 23, 24, loại đất ONT tại xã Đức Lập Thượng cùng tài sản trên đất là nhà ở. Ngày 16/5/2012, ông Nguyễn Văn Đu và bà Nguyễn Thị Lệ Thủy chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc Ánh nhưng không chuyển nhượng các tài sản trên đất. Như vậy, nhà ở trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Đu

và bà Nguyễn Thị Lệ Thủy. Đến nay, Chấp hành viên không thể thực hiện việc kê biên căn nhà do chủ quyền sử dụng đất không đồng ý. Và nếu thực hiện việc kê biên nhà ở thì khi xử lý căn nhà sẽ gặp khó khăn và đi vào bế tắc [Phụ lục số 5].

2.1.5. Kê biên nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án

Luật THADS quy định trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại một khoản tiền từ số tiền bán tài sản để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm.

Ví dụ: Quyết định số 103/2013/QĐST-DS ngày 17/7/2013 của TAND huyện Đức Hòa và Quyết định thi hành án số 2437/QĐ.CCTHA ngày 31/7/2013 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì bà Đào Thị Kim Sang – sinh năm 1967, địa chỉ: B126 khu vực 3, thị trấn Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Võ Hoài Diễm Linh số tiền 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng) cùng lãi chậm thi hành án; Bản án số 34/2014/DSST ngày 10/4/2014 của TAND huyện Đức Hòa và Quyết định thi hành án số 2107/QĐ.CCTHA ngày 23/5/2014 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì bà Đào Thị Kim Sang và ông Trần Văn Thành (chồng bà Sang) phải trả cho bà Trương Ngọc Thanh số tiền là 71.231.500đ (Bảy mươi một triệu, hai trăm ba mươi một nghìn, năm trăm đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Chấp hành viên đã thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản duy nhất là nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở. Sau khi xử lý tài sản, Chấp hành viên để lại số tiền hỗ trợ tiền thuê nhà cho ông Trần Văn Thành và bà Đào Thị Kim Sang là 12.000.000đ.

Trong trường hợp này, Chấp hành viên đã xác định số tiền để lại hỗ trợ cho người phải thi hành án là 12.000.000đ. Trên thực tế thi hành, Chấp hành viên không có căn cứ xác định mức thuê nhà trung bình tại địa phương. Hiện tại, Chi cục THADS huyện Đức Hòa có 07 Chấp hành viên tổ chức thi hành án và mỗi Chấp hành viên đều xác định số tiền để hỗ trợ cho người phải thi hành án chỉ căn cứ vào mức tiền để lại như nhau. Chấp hành viên cũng tiến hành khảo sát giá thuê nhà tại địa phương thông qua việc xác minh giá thuê phòng trọ tại địa phương đối với các phòng trọ gần trụ sở cơ quan (tại thị trấn Hậu Nghĩa). Nhưng mức thuê mỗi nơi khác nhau, do vậy các Chấp hành viên thống nhất lấy mức thuê nhà trung bình giá là 1.000.000đồng/tháng.

2.1.6. Kê biên nhà ở đang cầm cố, thế chấp tại các tổ chức tín dụng

Theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014, khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP, Điều 4 Thông tư liên tịch số 11/2016TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC thì khi người phải thi hành án không có tài sản nào khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án thì Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án; kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tuy nhiên, hiện nay quyền kê biên của Chấp hành viên đối với nhà ở đang cầm cố, thế chấp cho các tổ chức tín dụng bị hạn chế khi nhà ở đó đang đảm bảo cho khoản nợ xấu. Điều 11 Nghị quyết số 42/2017/QH14: “*Các tài sản đảm bảo của khoản nợ xấu của bên phải thi hành án đang đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ*

chức mua bán, xử lý nợ xấu không bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 90 của Luật THADS, trừ trường hợp thi hành bản án, quyết định về cấp dưỡng, bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe và trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu”. Tại Nghị quyết 42/2017/QH14 xác định rõ trách nhiệm của cơ quan THADS cũng như trách nhiệm xác định nợ xấu. Theo đó:

Thứ nhất, trách nhiệm của cơ quan THADS như sau: Nghị quyết 42/2017/QH14 có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2017 và được thực hiện trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có hiệu lực. Do vậy, cơ quan THADS có trách nhiệm áp dụng các quy định của Nghị quyết trong việc xử lý nợ xấu và xử lý tài sản đảm bảo cho nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Đối với các việc thi hành án liên quan đến tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu của các tổ chức tín dụng đã được cơ quan THADS thi hành xong một phần hoặc chưa thi hành xong trước ngày 15/8/2017 nhưng đã thực hiện các thủ tục thi hành án theo quy định của pháp luật THADS về trình tự, thủ tục thì được công nhận. Các thủ tục thi hành án từ ngày 15/8/2017 phải tuân thủ các quy định của Nghị quyết 42/2017/QH14.

Thứ hai, trách nhiệm xác định nợ xấu thuộc về các tổ chức tín dụng. Các tổ chức tín dụng phải xác nhận bằng văn bản khoản nợ xấu khi có yêu cầu của cơ quan THADS. Trên thực tế, hiện nay việc thi hành án gặp khó khăn do phía các tổ chức tín dụng không có văn bản xác nhận dù đã có văn bản yêu cầu của cơ quan THADS. Như vậy, đối với trường hợp tổ chức thi hành án, người phải thi hành án có nhà ở đang thế chấp, cầm cố tại tổ chức tín dụng, ngân hàng thì Chấp hành viên có văn bản đề nghị tổ chức tín dụng, ngân hàng có văn bản xác nhận về khoản nợ đó có thuộc nợ xấu hay không theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 để làm cơ sở pháp lý giải quyết, cụ thể:

- Khi tổ chức tín dụng, ngân hàng có văn bản xác nhận khoản nợ đó là nợ xấu thì Chấp hành viên cần xác định giá trị nhà ở có lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế hay không. Nếu giá trị nhà ở nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thì Chấp hành viên không được thực hiện việc kê biên. Nếu giá trị nhà ở lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thì Chấp hành viên chỉ được kê biên khi thuộc một trong hai trường hợp là thi hành bản án, quyết định về cấp dưỡng hoặc bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe.

Ngoài hai trường hợp trên, Chấp hành viên chỉ được kê biên có sự đồng ý bằng văn bản của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu. Có thể thấy, trường hợp nhà ở đang thế chấp, cầm cố tại tổ chức tín dụng, ngân hàng dù giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế nhưng không có sự đồng ý của tổ chức tín dụng, ngân hàng thì cơ quan THADS không thể thực hiện việc kê biên, xử lý.

Ví dụ: Quyết định số 02/2014/QĐST-DS ngày 05/01/2015 của TAND huyện Đức Hòa; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1010/QĐ.CCTHA ngày 10/02/2015 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì ông Lâm Tấn Phát – sinh năm 1975, địa chỉ: ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Nguyễn thị Kim Dung – sinh năm 1969, địa chỉ: ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền là 40.500.000đ (Bốn mươi triệu, năm trăm nghìn đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án thì ông Lâm Tấn Phát có tài sản là quyền sử dụng đất thửa 657, tờ bản đồ số 28, loại đất T cùng căn nhà cấp 3 xây dựng trên đất tọa lạc tại xã Tân Mỹ. Hiện quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, ông Lâm Tấn Phát thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa – Phòng Giao dịch khu vực Tân Mỹ. Khoản nợ này đã được Ngân hàng Nông nghiệp và

Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa – Phòng Giao dịch khu vực Tân Mỹ xác nhận là nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 và yêu cầu Chi cục THADS huyện Đức Hòa kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp (theo Công văn số 126/CV-NhoĐH ngày 11/12/2017). [Phụ lục số 7].

- Khi tổ chức tín dụng, ngân hàng có văn bản xác nhận khoản nợ đó không là nợ xấu thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 là chỉ kê biên nhà ở có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế và thông báo cho tổ chức tín dụng, ngân hàng biết mà không cần văn bản đồng ý của tổ chức tín dụng, ngân hàng.

Ví dụ: Bản án số 246/2017/DS-PT ngày 19/10/2017 của TAND tỉnh Long An; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 686/QĐ.CCTHADS ngày 02/11/2017 của Chi cục THADS huyện Đức Hòa thì bà Nguyễn Thị Kim Dung – sinh năm 1969 và ông Trần Thanh Sang – sinh năm 1964, cùng địa chỉ: ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phải trả cho bà Võ Thị Mỹ Dung – sinh năm 1969, địa chỉ: ấp Thuận Hòa 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền 1.296.000.000đ (Một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu đồng) cùng lãi chậm thi hành án. Bà Nguyễn Thị Kim Dung và ông Trần Thanh Sang có tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 661, tờ bản đồ số 28, loại đất ONT và căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất cùng tọa lạc tại xã Tân Mỹ. Các tài sản nêu trên hiện bà Nguyễn Thị Kim Dung và ông Trần Thanh Sang đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa – Phòng Giao dịch khu vực Tân Mỹ vay với số tiền 150.000.000đ và hiện chưa đến hạn thanh toán. Ngày 8/02/2018 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa – Phòng Giao dịch khu vực Tân Mỹ có Văn bản số 474/NHNoLA-KTNB xác nhận khoản vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung và

ông Trần Thanh Sang. Xét thấy khoản vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung và ông Trần Thanh Sang không phải là nợ xấu theo Nghị quyết 42/2017/QH14 nên Chấp hành viên đã căn cứ các điều kiện khác (tài sản duy nhất, giá trị tài sản lớn hơn khoản đảm bảo cho Ngân hàng) đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở) đối với bà Nguyễn Thị Kim Dung và ông Trần Thanh Sang [Phụ lục số 8].

Hiện nay, Chấp hành viên đang lấn cấn trong vấn đề các khoản thuế phải nộp từ việc chuyển quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản đảm bảo nợ xấu. Theo khoản 2 Điều 15 Nghị quyết 42/2017/QH14 thì việc nộp thuế của bên bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng liên quan đến chuyển nhượng tài sản đảm bảo thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế. Bên nhận bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng không phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí khác của bên bảo đảm từ số tiền chuyển nhượng tài sản bảo đảm khi thực hiện thủ tục đăng ký, thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm. Theo nội dung quy định này, thì bên bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng tài sản chỉ chịu các khoản thuế liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm (thuế thu nhập các nhân, phí công chứng, lệ phí nhà đất,...) còn các khoản thuế khác liên quan đến tài sản đảm bảo thì không phải chịu. Ngoài ra, Chấp hành viên còn gặp tình trạng người mua tài sản bảo đảm nợ xấu không thực hiện được các thủ tục về chuyển quyền sở hữu, sử dụng sang tên mình với lý do còn các khoản nợ thuế tại cơ quan thuế. Trong khi đó, theo công văn hướng dẫn nghiệp vụ từ Tổng cục THADS thì từ ngày 15/8/2017, khi thực hiện việc thanh toán khoản tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu, cơ quan THADS ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng sau khi trừ chi phí cưỡng chế theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Đối với các nghĩa vụ khác của người phải thi hành án chỉ được thực hiện thanh toán trong trường hợp khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế [30].

2.2. Những giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi

2.2.1. Trường hợp kê biên nhà ở là tài sản chung:

Kê biên tài sản thuộc sở hữu chung của người phải thi hành án với người khác, kể cả quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định chi tiết, cụ thể và rõ ràng về trình tự, thủ tục nhưng vẫn còn nhiều bất cập vướng mắc như tác giả đã phân tích ở mục 2.1.1 luận văn này. Mặt khác, việc xử lý tài sản của người thi hành án có chung với người khác phải bảo đảm đúng pháp luật, hạn chế thấp nhất khiếu nại của đương sự. Do đó, trong quá trình thi hành Chấp hành viên phải hết sức thận trọng và đảm bảo đúng trình tự, thủ tục luật định. Để đạt được điều đó cần phải:

- Thực hiện tốt công tác xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án. Chấp hành viên cần xác minh rõ nguồn gốc tài sản; thời điểm đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản phải đăng ký; thời kỳ hôn nhân, các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm đăng ký, hiện trạng tài sản,...

- Thống nhất thời điểm ra quyết định kê biên nhà ở là tài sản chung: Đến nay, thời điểm ra quyết định kê biên nhà ở là tài sản chung còn nhiều quan điểm khác nhau từ đó Chấp hành viên lúng túng trong việc nên ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản ở giai đoạn nào. Có quan điểm cho rằng, Chấp hành viên ra quyết định kê biên nhà ở trước khi thực hiện chia tài sản chung. Cũng có quan điểm cho rằng, Chấp hành viên chỉ được ra quyết định kê biên nhà ở khi đã thực hiện xong các thủ tục chia tài sản chung. Thời điểm ra quyết định kê biên quyết định đến thứ tự thanh toán tiền theo quy định của luật THADS nên việc xác định thời điểm ra quyết định kê biên rất quan trọng. Tác giả có cùng quan điểm Chấp hành chỉ được ra quyết định kê biên nhà ở khi đã thực hiện xong các thủ tục chia tài sản chung. Do đó, Bộ Tư pháp cùng

Tổng cục THADS cần phối hợp với các cơ quan hữu quan để sớm có chỉ đạo, hướng dẫn để áp dụng thống nhất. Trên cơ sở đó, các quy định của pháp luật về kê biên tài sản chung cần được hướng dẫn thi hành và chi tiết hóa các quy định của pháp luật: thời điểm ban hành quyết định kê biên, xác định phần sở hữu mỗi người trong khối tài sản chung,...

- Cần quy định thêm trách nhiệm của các đồng sở hữu tài sản chung. Trên thực tế, đối với tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung không xác định được phần sở hữu thì người phải thi hành án và các đồng sở hữu, sử dụng không bao giờ muốn tài sản của mình bị kê biên, xử lý do đó họ thường né tránh bằng cách không thỏa thuận hay khởi kiện để phân chia. Mặc khác, nếu giữa họ có thỏa thuận thì họ cũng thỏa thuận theo hướng né tránh việc thi hành án gây thiệt hại cho quyền lợi của người được thi hành án. Do vậy, Luật THADS cần sửa đổi theo hướng nếu người có nghĩa vụ và các đồng sở hữu tài sản chung có thỏa thuận xác định phân chia thì yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận đó, trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 1 Điều 74 Luật THADS yêu cầu Tòa án phân chia.

- Trách nhiệm Chấp hành viên trong việc xác định phần sở hữu trong tài sản chung vợ chồng và hộ gia đình nên bỏ và giao trách nhiệm cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong thực tế thi hành, khi có phát sinh việc phân chia tài sản chung của vợ, chồng thì Chấp hành viên không nên tự mình thực hiện việc xác định, phân chia phần tài sản của vợ, chồng trong khối tài sản chung mà Chấp hành viên hướng dẫn vợ hoặc chồng khởi kiện ra Tòa án để giải quyết, nếu không có ai khởi kiện thì lúc này Chấp hành viên đứng đơn kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của vợ, chồng. Trong khi việc phân chia tài sản chung của vợ, chồng đòi hỏi phải tuân thủ theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình và các luật có liên quan mà nhất là các quy định về chế độ tài sản chung, riêng của vợ,

chồng. Đối với tài sản là bất động sản rất phức tạp, còn nhiều chồng chéo cho nên Chấp hành viên sẽ gặp khó khăn trong việc xác minh làm rõ về nguồn gốc tài sản, do đó có tiềm ẩn nhiều thiếu sót, thiếu công bằng, thiếu khách quan trong việc xác định, phân chia tài sản chung của vợ, chồng. Trong khi đó, Chấp hành viên là người ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản (kê biên và đưa tài sản người phải thi hành án ra bán đấu giá) nên khi giao trách nhiệm Chấp hành viên xác định phần sở hữu trong tài sản chung sẽ dẫn đến việc chống đối, khiếu nại của người phải thi hành án và người có tài sản chung. Vì vậy, việc phân chia tài sản bằng một phán quyết của Tòa án sẽ đảm bảo được tính chính xác và khách quan hơn nên Chấp hành viên chọn cách khởi kiện ra Tòa án là giải pháp hữu hiệu.

2.2.2. Trường hợp kê biên nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án

Khoản 5 Điều 115 của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: *“Trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm. Nghĩa vụ thi hành án còn lại được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này”*. Đây là một quy định mang tính nhân văn của pháp luật, bên cạnh lý còn có tình. Bởi nhà ở là tài sản duy nhất của người phải thi hành án nhưng bị kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án và họ không còn khả năng tạo lập cho mình nơi ở mới. Tuy nhiên, trên thực tế để đưa quy định này đi vào cuộc sống là không dễ dàng và vẫn có một số vấn đề phát sinh cần phải được xem xét sửa đổi, bổ sung hoặc có văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Thứ nhất, cần có văn bản hướng dẫn thi hành đối với việc xác định khoản tiền thế nào là “phù hợp” với giá nhà thuê trung bình ở từng địa phương cũng là rất khó. Hiện nay, các cơ quan THADS có sự áp dụng không thống nhất. Chấp hành viên mỗi nơi xác định mức tiền thuê nhà khác nhau và khi gặp phải khiếu nại của người phải thi hành án thì Chấp hành viên không có cơ sở để trả lời. Thực tế, mức sống mỗi địa phương là khác nhau và giá tiền thuê nhà cũng khác nhau mà không chịu sự điều chỉnh của bất kỳ văn bản nào hay có một cơ quan chuyên môn nào xác định mức giá thuê (ví dụ theo khảo sát thực tế thì ở thị trấn Đức Hòa giá thuê nhà trung bình khoảng 1.200.000đ/tháng, tại thị trấn Hậu Nghĩa là 1.200.000đ/ tháng nhưng tại thị trấn Hiệp Hòa và các xã khác trung bình khoảng 600.000đ/tháng đến 1.000.000đ/tháng). Mặt khác, trong một số trường hợp, số tiền thuê nhà trong vòng một năm cũng không nhỏ, do vậy trong những trường hợp nhà bị cưỡng chế của người phải thi hành án có giá trị không lớn thì việc phải trích lại tiền một năm thuê nhà cũng là vấn đề khó giải quyết bởi có thể người được thi hành án sẽ không đồng ý dẫn đến khiếu nại làm cho quá trình giải quyết việc thi hành án mất nhiều thời gian Do vậy, cần có quy định cụ thể mức giá thuê nhà hoặc căn cứ xác định mức giá thuê nhà ở mỗi địa phương. Quy định mức giá thuê có thể căn cứ và mức sống cơ bản tại mỗi địa phương để đưa ra một căn cứ pháp lý nhằm tạo sự áp dụng thống nhất quy định pháp luật.

Thứ hai, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định trường hợp người phải thi hành án người không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới hiện còn nhiều quan điểm khác nhau. Các quan điểm đó xuất phát từ câu chữ như “không còn đủ tiền”. Trường hợp người phải thi hành án còn tài sản khác không phải là tiền (xe máy, xe ô tô, quyền sử dụng đất,...). Vì theo khoản 1 Điều 95 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì 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. Như vậy, trường hợp người phải thi hành án còn tài sản khác dù nhà ở duy nhất đã bị kê biên, xử lý. Do vậy, nội dung quy định tại Khoản 5 Điều 115 của Luật THADS cần phải được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tế thi hành, tránh sự khiếu nại, tố cáo kéo dài.

Thứ ba, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá. Quy định “trường hợp cưỡng chế giao nhà” gây cho Chấp hành viên sự phân vân, áp dụng không thống nhất. Vì trong trường hợp bán đấu giá thành tài sản nhà ở duy nhất, thì khi làm việc người phải thi hành án tự nguyện giao nhà và cơ quan thi hành án không áp dụng biện pháp cưỡng chế giao mà tổ chức giao tài sản theo sự tự nguyện của đương sự. Như vậy, câu hỏi đặt ra liệu người phải thi hành án cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà. Biện pháp cưỡng chế giao nhà là biện pháp áp dụng quyền lực nhà nước khi người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án. Do vậy để khuyến khích người phải thi hành án chấp hành các quyết định của cơ quan thi hành án, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 cần sửa đổi, bổ sung câu chữ quy định tại khoản 5 Điều 115 để pháp luật được áp dụng thống nhất.

Thứ tư, Chấp hành viên thực hiện tốt công tác vận động, thuyết phục để các bên thỏa thuận về số tiền tiền trách lại để hỗ trợ tiền thuê nhà cho người phải thi hành án. Để thực hiện tốt khoản 5 Điều 115 Luật THADS và tránh được sự khiếu nại của đương sự, Chấp hành viên cần tiến hành cho các bên thỏa thuận về số tiền tiền trách lại để hỗ trợ tiền thuê nhà cho người phải thi hành án. Nhưng hầu hết người được thi hành án không chấp nhận, vì cho

rằng họ cho rằng tài sản bán không đủ để thi hành án cho họ thì không thể trích lại khoản tiền cho người phải thi hành án thuê nhà. Chính vì những lẽ đó, việc thực hiện khoản 5 Điều 115 Luật THADS có hiệu quả hay không thì phần lớn phụ thuộc vào chính các Chấp hành viên trong quá trình giải quyết án mà cụ thể là công tác vận động, thuyết phục. Cần nâng cao nhận thức của người dân về THADS, nhất là quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thi hành án, để họ tự nguyện thi hành. Chấp hành viên phải vận dụng tất cả các kỹ năng nghiệp vụ cũng như tranh thủ, kết hợp sự hỗ trợ của chính quyền địa phương và các tổ chức, cá nhân có điều kiện để cùng chia sẻ những khó khăn trước mắt với người phải thi hành án.

Thứ năm, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 chỉ quy định trong trường hợp tài sản là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án nhưng lại không quy định đối với trường hợp tài sản phải giao nhà, trả nhà của người thứ ba. Hiện nay có rất nhiều các vụ việc thi hành án liên quan đến tín dụng ngân hàng trong đó tài sản thế chấp là nhà ở duy nhất của bên thứ ba (không phải là người phải thi hành án). Khi người phải thi hành án không tự nguyện thi hành, cơ quan THADS kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của bên thứ ba. Như vậy, theo quy định của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người có tài sản bị kê biên, xử lý không được nhận hỗ trợ tiền thuê nhà vì luật quy định rõ đối tượng được trích tiền là “người phải thi hành án”. Trong khi đó người có tài sản bảo đảm là bên thứ ba lại được xác định với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Điều này dẫn đến bất cập là trên thực tế người có tài sản bảo đảm cho người phải thi hành án bị quá nhiều thiệt thòi, trong khi đó quy định pháp luật chưa có cơ chế hỗ trợ.

2.2.3. Trường hợp kê biên nhà ở đã chuyển nhượng sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật

Hiện nay, cơ quan THADS gặp phải khiếu nại kéo dài, khiếu nại nhiều cấp, nhiều ngành từ người nhận chuyển nhượng tài sản từ người phải thi hành

án. Theo Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật là cơ sở cho việc kê biên, xử lý tài sản đã thực hiện các giao dịch về tài sản của người phải thi hành án. Theo quy định của Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người phải thi hành án phải thi hành nghĩa vụ trả tiền và mặc dù người này có điều kiện thi hành nhưng không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế để đảm bảo thi hành án. Do đó, căn cứ để xác định một tài sản có phải là của người phải thi hành án hay không là rất quan trọng vì Chấp hành viên chỉ kê biên, xử lý tài sản khi có căn cứ xác định tài sản đó thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản là đất đai là hợp pháp của người phải thi hành án. Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đất đai 2013 không quy định bắt buộc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của chủ sở hữu mà việc này chỉ thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Do vậy, Chấp hành viên gặp khó khăn trong việc xác định quyền sở hữu nhà ở. Thực tế, người phải thi hành án đã có hành vi tẩu tán tài sản là chuyển nhượng cho người khác và người mua nhà ở không biết về nghĩa vụ thi hành án của người bán hoặc người phải thi hành án cố tình tạo nên giao dịch giả nhằm né tránh việc thi hành án. Để kê biên được nhà ở đã chuyển nhượng sau khi có bản án, quyết định đã có hiệu lực thì phải hủy bỏ giao dịch trên vì không thể kê biên xử lý tài sản khi mà nó không thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án. Trong khi đó việc hủy bỏ các giao dịch này là rất khó khăn và gặp phải sự khiếu nại của người nhận chuyển nhượng nhà ở. Trừ trường hợp có căn cứ rõ ràng cho thấy đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm lẩn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Theo khoản 2 Điều 44 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định về thời hạn áp dụng các biện pháp cưỡng chế, biện pháp bảo đảm thi

hành án là hết gian gian tự nguyện thi hành án, trừ 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. Như vậy, để tránh trường hợp người phải thi hành án có hành vi chuyển nhượng tài sản khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, khi có quyết định thi hành án, Chấp hành viên có thể áp dụng ngay các biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án. Tuy nhiên, để xác minh điều kiện thi hành án người phải thi hành án cần có thời gian và sự phối hợp của các cơ quan chức năng để có căn cứ pháp lý kê biên, xử lý (xác minh quyền sở hữu, sử dụng; xác minh hiện trạng nhà ở, hiện trạng đất; thời kỳ hôn nhân; thành viên, nhân khẩu trong gia đình,...). Để có thể áp dụng ngay các biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án không phải là dễ dàng. Do đó, cần có sự đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật THADS và các quy định pháp luật có liên quan (Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự) trong việc bảo vệ quyền lợi người sở hữu tài sản ngay tình.

2.2.4. Trường hợp kê biên nhà ở xây dựng trên đất do người khác đứng tên chủ quyền sử dụng

Luật THADS năm 2008 ra đời và thi hành hơn 6 năm đến, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 đến nay đã áp dụng hơn 3 năm, tuy nhiên vấn đề kê biên nhà ở xây dựng trên đất người khác vẫn chưa có hướng giải quyết triệt để. Chi cục THADS huyện Đức Hòa cũng như Chi cục THADS các huyện, thị xã và thành phố trên địa bàn tỉnh Long An có chung vướng mắc.

Luật THADS quy định trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất để thi hành án nếu người có quyền sử dụng đất đồng ý. Trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người

phải thi hành án, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà. Trên thực tế thi hành, không có trường hợp nào người có quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở đồng ý cho kê biên, xử lý dù Chấp hành viên nhiều lần vận động, thuyết phục. Do vậy, Chấp hành viên phải xét đến việc tách rời nhà ở với quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở có làm giảm đáng kể giá trị căn nhà. Nhưng hiện nay, Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có quy định hoặc hướng dẫn thế nào là làm giảm đáng kể giá trị căn nhà. Lập luận các Chấp hành viên và cơ quan THADS đưa ra là nhà ở gắn liền với đất không thể tách rời ra được, cũng không thể di dời được (do vị thế, điều kiện địa lý tại huyện Đức Hòa, nhà xây dựng kiên cố). Do vậy, cơ quan THADS trên địa bàn tỉnh Long An nói chung, trên địa bàn huyện Đức Hòa nói riêng trong trường hợp chủ quyền sử dụng đất không đồng ý cho kê biên thì việc thi hành án không thể tổ chức thi hành được mà phải thực hiện việc vận động, thuyết phục người phải thi hành án tự nguyện thi hành án. Việc thi hành án lại bị bỏ ngỏ.

Cũng có quan điểm đưa ra, Chấp hành viên tiến hành việc kê biên nhà ở và không kê biên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Nhưng kết quả, tài sản đưa ra bán đấu giá nhiều lần nhưng không ai mua, dẫn đến việc giảm giá tài sản nhiều lần đến khi giá trị tài sản bằng hoặc thấp hơn chi phí cưỡng chế mà người được thi hành án không nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án thì tài sản được giao lại cho người phải thi hành án quản lý, sử dụng.

Cục trưởng Cục THADS Long An cũng nhận định trong nhiều trường hợp, người phải thi hành án chỉ có tài sản duy nhất là ngôi nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng nằm trên đất mượn. Cơ quan THADS đã tiến hành kê biên ngôi nhà để đảm bảo thi hành án nhưng hầu như không thể thụ lý tiếp được. Trong khi đó, Luật Nhà ở không cấm chủ sở hữu nhà đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu tham gia các giao dịch. Khi các giao dịch

này được thực hiện, phát sinh tranh chấp, sau đó có quyết định, bản án của cơ quan có thẩm quyền, đến giai đoạn thi hành án thì cũng bế tắc tương tự. Trong khi đó, Luật Nhà ở năm 2014 không cấm việc chủ sở hữu chuyển nhượng nhà ở xây dựng trên đất mà không cần phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoặc trường hợp người phải thi hành án chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại không chuyển nhượng tài sản là nhà ở trên đất. Do vậy, thực tế nhiều trường hợp nhà ở được chuyển nhượng thuộc sở hữu của người phải thi hành án nhưng quyền sử dụng đất lại thuộc quyền sử dụng của người khác. Đây là một khó khăn chung cho việc thi hành án trên cả nước.

Theo quy định tại Điều 44a Luật THADS thì trường hợp trên các cơ quan THADS lại không thể phân loại việc thi hành án vào trường hợp chưa có điều kiện thi hành án. Theo quy định tại Điều 87 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì trường hợp này tài sản không thuộc tài sản không được kê biên theo quy định chung. Do đó, Tổng cục THADS, Bộ tư pháp và các cơ quan có liên quan cần rà soát các quy định liên quan tới công tác THADS như Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở... nhằm tạo cơ sở pháp lý thống nhất, đồng bộ tăng cường hiệu quả công tác THADS. Quan điểm tác giả là đưa những trường hợp này vào diện những tài sản không được kê biên thì sẽ tạo thuận lợi hơn trong quá trình thi hành án góp phần nâng cao hiệu quả công tác thi hành án dân sự.

2.2.5. Trường hợp kê biên nhà ở đang đảm bảo khoản nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14

Thứ nhất, cơ quan THADS cần rà soát các việc thi hành án có liên quan đến các tổ chức tín dụng, ngân hàng và có văn bản yêu cầu xác nhận các khoản vay có tài sản đảm bảo tại cơ quan THADS có thuộc trường hợp nợ xấu hay không. Trên cơ sở đó có hướng giải quyết theo Nghị quyết 42/2017/QH. Từ ngày 15/8/2017, cơ quan THADS chỉ kê biên tài sản bảo

đảm của khoản nợ xấu theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 khi thuộc một trong các trường hợp sau: để thi hành bản án, quyết định của Tòa án về cấp dưỡng, bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe; có sự đồng ý kê biên bằng văn bản của tổ chức tín dụng. Đối với trường hợp cơ quan THADS đã thực hiện việc kê biên theo quy định tại Điều 90 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 trước ngày 15/8/2017 thì vẫn tiếp tục tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Thứ hai, cơ quan THADS trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm khoản nợ xấu, trước khi đưa tài sản ra bán cần phải làm việc với cơ quan thuế về các khoản thuế phải nộp, các khoản nợ thuế của tài sản bảo đảm. Đồng thời nêu rõ khả năng người có tài sản bảo đảm, người phải thi hành án không có điều kiện nộp các khoản thuế, phí liên quan để người có nhu cầu mua tài sản biết cân nhắc việc mua tài sản để đảm bảo quyền lợi cho người mua tài sản khi thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Kết luận chương 2

THADS là việc cơ quan có thẩm quyền tổ chức, đưa ra thi hành bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của người được thi hành án. Do vậy, THADS được xem là khâu cuối cùng, đánh dấu kết thúc một vụ việc dân sự đã trải qua quá trình tố tụng dân sự kể từ khi Tòa án thụ lý đến khi đưa vụ án ra giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thi hành án, cơ quan THADS gặp nhiều khó khăn do các quy định pháp luật còn chồng chéo, có những quy định pháp luật còn chưa cụ thể, rõ ràng. Đặc biệt là áp dụng các quy định pháp luật THADS về cưỡng chế thi hành án, trong đó có kê biên nhà ở. Trên cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về kê biên nhà ở theo pháp luật THADS trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh

Long An qua những việc thi hành án cụ thể đã chỉ ra những tồn tại, vướng mắc trong quá trình giải quyết kê biên nhà ở để đảm bảo THADS hiện nay và nguyên nhân khách quan, chủ quan của những tồn tại, vướng mắc đó. Từ đó, nêu phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở và áp dụng pháp luật kê biên nhà ở để đảm bảo THADS.

KẾT LUẬN

Các quy định của pháp luật THADS ngày càng được hoàn thiện và chi tiết về trình tự, thủ tục tạo hành lang pháp lý vững chắc cho tổ chức thi hành án dân sự đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật. Trong những năm qua, công tác THADS ngày càng đạt hiệu quả góp phần hoàn thành nhiệm vụ chính trị chung của cả nước. Để đạt được những kết quả đó, bên cạnh việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về THADS, còn có sự lãnh đạo, chỉ đạo, phối hợp của cả hệ thống chính trị cũng như củng cố, kiện toàn công tác tổ chức. Công tác chỉ đạo nghiệp vụ thi hành án được thực hiện thường xuyên và bám sát từng vụ việc được tổ chức thi hành án đảm bảo việc áp dụng pháp luật một cách thống nhất, đi vào thực tiễn. Tuy nhiên, đến nay công tác THADS gặp nhiều khó khăn và vướng mắc (công tác xác minh điều kiện thi hành án, thủ tục thông báo thi hành án, áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án,...) do nhiều nguyên nhân. Kê biên nhà ở là một biện pháp cưỡng chế THADS được Chấp hành viên áp dụng theo một trình tự, thủ tục luật định. Trên cơ sở nghiên cứu lý luận pháp luật THADS thông qua các quy định pháp luật có liên quan về kê biên nhà ở, tác giả trình bày và phân tích rõ qua các khái niệm, đặc điểm cũng như các quy định của pháp luật về kê biên nhà ở và trình tự thủ tục áp dụng để người đọc có cái nhìn khái quát nhất. Thông qua thực tiễn thi hành pháp luật THADS về kê biên nhà trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tác giả đã trình bày những gì luật quy định đã đáp ứng được thực tiễn hiện nay cũng như những khó khăn, vướng mắc đã tồn tại và vẫn đang tồn tại để thấy rằng pháp luật THADS về kê biên nhà ở cần được sửa đổi, bổ sung nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Chấp hành viên trong quá trình tổ chức thi hành án. Để giải quyết những khó khăn, vướng mắc tồn tại cần phải hoàn thiện hơn các quy định của pháp luật về kê biên nhà ở nói riêng, kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án nói chung. Qua

bài viết, tác giả cũng trình bày quan điểm cũng như kiến nghị hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật THADS về kê biên nhà ở góp phần giải quyết những khó khăn, vướng mắc của công tác THADS tại tỉnh Long An nói riêng và trên cả nước nói chung.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Chính trị (2002), *Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 02/01/2002 về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
2. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*, Hà Nội.
3. 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 26/7/2010 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.
4. Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2016), *Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định một số vấn đề thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án*, Hà Nội.
5. Bộ Tư Pháp, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2001), *Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT-BTP-VKSNDTC ngày 26/02/2001 hướng dẫn thực hiện một số quy định pháp luật về thi hành án dân sự*, Hà Nội.
6. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (2017), *Báo cáo kết quả công tác THADS năm 2017 và Phương hướng, nhiệm vụ năm 2018*, Đức Hòa.
7. Chính Phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
8. 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*, Hà Nội.
9. Mai Thị Thùy Dung, Cục Công tác phía nam, Bộ Tư pháp, *Quy định về kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án dân sự trong trường hợp tài*

sản đã chuyển nhượng sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, <http://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=340>, Ngày cập nhật 12/3/2018.

10. Phạm Thị Hồng Đào, *Những vướng mắc, bất cập quy định Luật Thi hành án dân sự năm 2014*, <http://www.lawsaigon.vn/nhung-vuong-mac-bat-cap-quy-dinh-luat-thi-hanh-an-dan-su-nam-2014>, Ngày cập nhật 11/09/2017.

11. Thu Hằng, *Bé tắc khi kê biên nhà Thi hành án dân sự trên đất của người khác*, <http://baophapluat.vn/tu-phap/be-tac-khi-ke-bien-nha-thi-hanh-an-dan-su-tren-dat-cua-nguoi-khac-182116.html>, Ngày cập nhật 10/4/2014.

12. Hoàng Thị Thanh Hoa, Chi cục THADS huyện Phú Xuyên, Hà Nội, *Bàn về quy định trích lại tiền thuê nhà cho người phải thi hành án khi thi hành án cưỡng chế trả nhà, giao nhà*, http://thads.moj.gov.vn/noidung/tintuc/lists/nghiencuutraodoi/view_detail.aspx?itemid=792, Ngày cập nhật 31/05/2016.

13. Học viện Tư pháp (2012), *Sổ tay nghiệp vụ thi hành án dân sự*, Hà Nội.

14. Tâm Hồng, *Bàn về việc kê biên, xử lý tài sản chung*, Cổng thông tin điện tử Tổng cục Thi hành án dân sự – Bộ Tư pháp, http://thads.moj.gov.vn/noidung/tintuc/lists/nghiencuutraodoi/view_detail.aspx?itemid=823, Ngày cập nhật 09/5/2017.

15. Nguyễn Công Long (2000), *Các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự thực tiễn áp dụng và hướng hoàn thiện*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Trần Nam Chung, *Làm sao “trộn lý, vện tình” khi cưỡng chế nhà ở duy nhất*, <https://baomoi.com/lam-sao-tron-ly-ven-tinh-khi-cuong-che-nha-o-duy-nhat/c/6130695.epi>, Ngày cập nhật 25/04/2011.

17. Nguyễn Ngân, *Bàn về thẩm quyền phân chia tài sản chung của vợ, chồng ở giai đoạn thi hành án dân sự*, http://vkstien Giang.gov.vn/thong-bao-rut-kinh-nghiem/-/asset_publisher/1IBYP6tqQb0B/content/ban-ve-tham-quyen-phan-chia-tai-san-chung-cua-vo-chong-o-giai-oan-thi-hanh-an-dan-su, Ngày cập nhật 12/3/2018.

18. Quốc Hội (2008), *Luật Thi hành án dân sự*, Hà Nội.

19. Quốc Hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam*, Hà Nội.

20. Quốc Hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

21. Quốc Hội (2014), *Luật Hôn nhân và gia đình*, Hà Nội.

22. Quốc Hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.

23. Quốc Hội (2014), *Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự*, Hà Nội.

24. Quốc Hội (2015), *Bộ Luật Dân sự*, Hà Nội.

25. Quốc Hội (2015), *Bộ Luật Tố tụng Dân sự*, Hà Nội.

26. Quốc Hội (2017), *Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc Hội thông qua ngày 21/6/2017 về thí điểm nợ xấu của các tổ chức tín dụng*, Hà Nội.

27. Trần Công Thịnh (2008), *Thực tiễn áp dụng cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự và một số khuyến nghị*, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội, Kinh tế - Luật, (số 24), tr. 254 – 266.

28. Thủ tướng Chính phủ (2017), *Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 06/02/2017 về việc tăng cường công tác Thi hành án dân sự*, Hà Nội.

29. Đỗ Công Thức (2017), *Pháp luật về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành các bản án, quyết định dân sự*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Kinh tế - Luật.

30. Tổng cục Thi hành án dân sự (2017), *Công văn số 3022/TCTHADS-NV1 ngày 15/8/2017 V/v hướng dẫn một số nội dung liên quan đến triển khai Nghị quyết số 42/2017/QH14*, Hà Nội.

31. Nguyễn Thu Trang, *Xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*, <https://luatduonggia.vn/xac-dinh-thoi-diem-chuyen-quyen-so-huu-nha-o-va-quyen-su-dung-dat>, Ngày cập nhật 09/6/2017.

32. Trường Đại học Luật Hà Nội (2011), *Giáo trình Luật Thi hành án dân sự Việt Nam*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

33. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1993), *Pháp lệnh Thi hành án dân sự*, Hà Nội.

34. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2004), *Pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 13/2004/PL-UBTNQH11 ngày 14 tháng 01 năm 2004 về Thi hành án dân sự*, Hà Nội.

35. Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2017), *Tài liệu tập huấn công tác kiểm sát thi hành án dân sự, hành chính*, Hà Nội.