

**THÔNG BÁO****Rút kinh nghiệm về kiểm sát****việc kê biên và xử lý tài sản là quyền sử dụng đất**

Trong thời gian qua, Vụ kiểm sát thi hành án dân sự Viện kiểm sát nhân dân tối cao (11) nhận thấy ở nhiều địa phương có nhiều việc thi hành án đã bán đấu giá thành tài sản nhưng chưa giao được tài sản cho người trúng đấu giá do vi phạm của Chấp hành viên trong quá trình tổ chức thi hành án liên quan đến việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Vụ 11 nhận thấy cần rút kinh nghiệm về một số vấn đề khi Kiểm sát viên tiến hành kiểm sát việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để Viện kiểm sát nhân dân các địa phương nghiên cứu, tham khảo, vận dụng trong công tác kiểm sát thi hành án dân sự, cụ thể như sau:

**1. Nội dung một số việc thi hành án có vi phạm trong kê biên, xử lý tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất:**

1.1. Việc thi hành án liên quan đến việc xử lý tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình:

Hồ sơ thi hành án theo Quyết định thi hành án số 202/QĐ-CTHA ngày 21/10/2011 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng buộc bà Mạch Thị Thuốc và ông Nguyễn Long Tân phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng số tiền 914.180.000 đồng và lãi chậm trả. Tài sản thế chấp là QSD đất số L162996 do UBND huyện Long Phú cấp. Trong quá trình tổ chức thi hành án, vào tháng 9/2017, Chấp hành viên đã tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Mạch Thị Thuốc nhưng Chấp hành viên không xác định rõ quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình bà Thuốc và cũng không thông báo cho những người có liên quan thực hiện việc khởi kiện, ưu tiên mua tài sản theo quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự 2014; trong khi đó thời hạn sử dụng đất của hộ bà Thuốc đến tháng 10 năm 2013 cũng không được Chấp hành viên làm rõ xem việc xử lý diện tích đất này sau khi hết hạn như thế nào; khi tiến hành kê biên Chấp hành viên đã không xác minh thực trạng, dẫn đến kê biên đất không phù hợp hiện trạng, còn 93m đất không được kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá.

1.2. Việc cưỡng chế kê biên đối với đất trồng lúa và trồng cây lâu năm không phù hợp với thực trạng:

Bản án số 42/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 của TAND thành phố Cần Thơ buộc Công ty CPXNK Kong Phu phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Mê Công - Chi nhánh Cần Thơ 1.144.486.633 đồng đến ngày 28/9/2011 và phải

chịu lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng; nếu không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng 20.173 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, trồng cây lâu năm và diện tích 400 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất được UBND huyện Phong Điền cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Liem, toàn bộ tài sản trên của bà Liem đã bảo lãnh cho Công ty Kong Phu để thế chấp cho Ngân hàng.

Khi Chấp hành viên tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã không tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế, mà chỉ căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê biên với diện tích là 24.173 m<sup>2</sup> đất. Trong khi đó, diện tích đất ở, đất trồng lúa và trồng cây lâu năm được xác định tại bản vẽ hiện trạng ngày 10/01/2017 có diện tích 26.465 m<sup>2</sup>, so với diện tích 24.173 m<sup>2</sup> đất thì diện tích đất chênh lệch là 2.292 m<sup>2</sup>. Phần diện tích chênh lệch này cũng không xác định nằm ở vị trí nào trong diện tích 24.173 m<sup>2</sup> đất, do đó sau khi bán đấu giá thành diện tích 24.173 m<sup>2</sup> đất thì không thể giao được tài sản cho người trúng đấu giá do khiếu kiện của các bên.

1.3. Việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không phù hợp với thực tế.

Theo Quyết định thi hành án số 16/QĐ-CCTHA ngày 16/4/2015 của Chi cục THADS huyện Tân Yên, Bắc Giang, anh Thân Văn Hải và chị Vi Thị Huệ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Yên số tiền 1.247.809.031 đồng; tài sản bảo đảm là ngôi nhà 4 tầng diện tích 249 m<sup>2</sup> trên diện tích 60 m<sup>2</sup> đất theo giấy chứng nhận do UBND huyện Tân Yên cấp. Do bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành nên Cơ quan THADS tiến hành áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản nói trên, tổ chức thẩm định giá và bán đấu giá tài sản. Việc bán đấu giá thành và người mua được tài sản đã nộp đủ tiền mua tài sản. Tuy nhiên do đương sự khiếu nại nên chưa giao được tài sản cho người trúng đấu giá. Qua kiểm sát phát hiện do Chấp hành viên không xác minh tại thực địa, chỉ tổ chức kê biên, thẩm định giá và ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá theo diện tích nhà và đất được nêu trong hợp đồng bảo đảm và theo bản án của Tòa án nên không phát hiện có sự chênh lệch diện tích đất giữa diện tích kê biên, thẩm định giá và bán đấu giá so với thực tế là 8,7 m<sup>2</sup> (thực tế diện tích đất là 68,7 m<sup>2</sup>), từ đó dẫn tới chênh lệch diện tích nhà là 34,8 m<sup>2</sup>. Người phải thi hành án yêu cầu giao tài sản theo đúng nội dung bản án nhưng không thể giao được vì vướng mắc nêu trên.

## **2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

Khi thực hiện kiểm sát đối với việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thi hành án nói chung, tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm, nhất là với tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất cấp cho hộ gia đình, các VKS cần chú ý:

2.1. Cần kiểm sát việc chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm xác minh tài sản thi hành án, nhất là với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại các Điều 44 và 89 Luật THADS 2014.

Qua các việc thi hành án có vi phạm, bị khiếu nại kéo dài và chưa giao được tài sản cho người trúng đấu giá nêu trên có một nguyên nhân chung là do Chấp hành viên không xác minh đầy đủ điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, nhất là với tài sản là quyền sử dụng đất, do vậy dẫn đến sai sót như: (i) Kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không phù hợp với bản án của Tòa án hoặc không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (ii) Tuy việc kê biên, bán đấu giá phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung bản án nhưng lại không phù hợp với thực tế. Do vậy khi kiểm sát việc kê biên tài sản, nhất là với tài sản là quyền sử dụng đất, cần kiểm sát chặt chẽ việc xác minh trên thực địa của Chấp hành viên, việc yêu cầu cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký. Nếu phát hiện thiếu sót thì cần yêu cầu Chấp hành viên thực hiện đầy đủ và xử lý những vấn đề phát sinh như: Xử lý phần diện tích đất dư thừa bị kê biên, bán đấu giá so với diện tích đất mà bản án tuyên hoặc so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xử lý phần tài sản “vênh” giữa tài sản khi kê biên, bán đấu giá so với thực tế v.v...Làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan như Tòa án (trong khi ra bản án, quyết định), cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai (trong khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), Cơ quan THADS (trong quá trình thi hành án) hoặc đương sự (lấn chiếm đất)...để có biện pháp yêu cầu khắc phục cho phù hợp quy định của pháp luật.

2.2. Cần kiểm sát việc xác minh đầy đủ về quyền tài sản của các thành viên trong hộ gia đình:

Trong một số việc thi hành án nêu trên, vi phạm chủ yếu là trước khi tổ chức cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất của hộ gia đình, Chấp hành viên chưa xác minh hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin để làm rõ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì trong hộ gia đình gồm những người nào, làm căn cứ cho việc xử lý theo quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự. Vì vậy, trước khi tiến hành kê biên, xử lý đối với tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình Chấp hành viên cần phải thực hiện các nội dung chủ yếu sau:

- Trước khi kê biên phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp về thông tin về tài sản để thực hiện việc kê biên và sau khi kê biên thông báo cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 89 Luật THADS 2014.

- Căn cứ vào điểm b hoặc c khoản 4 Điều 44 Luật THADS để xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình theo số lượng thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm xác lập quyền sử dụng đất, thời điểm được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có căn cứ tổ chức thi hành án;

- Đối với tài sản thuộc quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu theo số lượng thành viên của hộ gia đình tại thời điểm được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thông báo kết quả xác định phần sử dụng cho các thành viên trong hộ gia đình biết. Nếu các thành viên trong hộ gia đình không

đồng ý với việc xác định của Chấp hành viên thì yêu cầu họ thực hiện việc khởi kiện. Hết thời hạn khởi kiện theo quy định 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 trong hộ gia đình giá trị phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ. (Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật THADS và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ).

2.3. Cần kiểm sát việc xác định rõ thời hạn sử dụng đất và điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất:

Khi kiểm sát, cần xác định xem quyền sử dụng đất đó có thời hạn sử dụng đến thời điểm nào theo quy định tại các điều từ Điều 125 đến 128 Luật Đất đai 2013 tương ứng với mỗi loại đất. Căn cứ vào thời hạn được ghi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu thời hạn giao đất, cho thuê đất đã hết thì Chấp hành viên phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền có ý kiến về thời hạn sử dụng đất để có căn cứ xử lý tiếp. Theo quy định, khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì sẽ được Nhà nước xem xét việc gia hạn (Điều 126 Luật Đất đai 2013).

Bên cạnh đó cần kiểm sát điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất nói chung và đối với đất nông nghiệp nói riêng theo qui định tại các điều từ 188 đến 194 Luật Đất đai 2013. Riêng đối với đất nông nghiệp khi chuyển nhượng phải căn theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 191 Luật đất đai 2013, cụ thể: “2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa; 4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.”

Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo để Viện kiểm sát các địa phương nghiên cứu, rút kinh nghiệm./.

**Nơi nhận:**

- 63 Viện KSND tỉnh, tp thuộc TW
  - Đ/c Nguyễn Thị Thùy Khiêm- PVT (để b/c);
  - Phòng TMTH Văn phòng VKSTC;
  - Lãnh đạo Vụ 11;
  - Lưu: VT (1b); Vụ 11 (3b); P4 (1b).
- ( 80b)

TL. VIỆN TRƯỞNG  
NHÀ VIỆN TRƯỞNG  
VỤ KIỂM SÁT THỰC HÀNH ÁN DÂN SỰ



Nguyễn Văn Nông