

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**LÊ NGỌC ANH**

**PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN  
TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI,  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838.01.07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022**

Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Trần Viết Long**

Phản biện 1: TS. Đào Mộng Điệp

Phản biện 2: TS. Nguyễn Thị Châu

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày 26 tháng 8 năm 2022

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ.....	2
4. Đối tượng và phạm vi.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn.....	4
7. Kết cấu của luận văn .....	5
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Một số vấn đề lý luận về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....</b>	<b>6</b>
1.1.1. Khái niệm xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....	6
1.1.2. Đặc điểm xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....	6
1.1.3. Vai trò xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại .....	6
<b>1.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....</b>	<b>7</b>
1.2.1. Ban hành quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại .....	7
1.2.2. Thông báo thi hành án kinh doanh, thương mại .....	7
1.2.3. Xác minh điều kiện thi hành án.....	7
1.2.4. Áp dụng biện pháp xử lý tài sản.....	7
1.2.5. Định giá tài sản.....	8
1.2.6. Bán tài sản .....	8
1.2.7. Giao tài sản cho người được thi hành án hoặc người mua tài sản đấu giá .....	9
1.2.8. Thanh toán tiền thi hành án.....	9
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....</b>	<b>10</b>
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....</b>	<b>10</b>
2.1.1. Ban hành quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại .....	10
2.1.2. Thông báo thi hành án.....	10
2.1.3. Xác minh điều kiện thi hành án.....	11

2.1.4. Áp dụng biện pháp xử lý tài sản.....	11
2.1.5. Định giá tài sản, bán tài sản và giao tài sản cho người được thi hành án hoặc người mua tài sản.....	12
2.1.6. Thanh toán tiền thi hành án .....	13
<b>2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế.....</b>	<b>13</b>
2.2.1. Đánh giá chung.....	13
2.2.2. Kết quả đạt được.....	14
2.2.3. Những ưu điểm trong việc xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.....	15
2.2.4. Một số hạn chế, khó khăn khi áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế .....	15
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....</b>	<b>17</b>
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....</b>	<b>18</b>
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải đáp ứng yêu cầu đồng bộ và phù hợp yêu cầu thực tiễn .....	18
3.1.2. Pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc thương lượng, đàm phán của bên được thi hành án và bên phải thi hành án.....	18
3.1.3. Pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải đảm bảo nâng cao chất lượng thi hành án kinh doanh, thương mại .....	18
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại .....</b>	<b>18</b>
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.....	18
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại .....	19
3.2.2.1. Giải pháp chung.....	19
3.2.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế .....	20
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....</b>	<b>20</b>
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong các năm trở lại đây, công tác thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận với nhiều vụ việc có giá trị phải thi hành án lớn, phức tạp, tồn đọng kéo dài, có ảnh hưởng lớn đến an ninh trật tự tại địa bàn đã được giải quyết dứt điểm. Tuy nhiên, vẫn có một số vụ việc thi hành án tồn đọng qua nhiều năm, chưa thể giải quyết, trong đó vụ việc thi hành án liên quan đến kinh doanh, thương mại chiếm một tỷ trọng lớn. Đó cũng chính là một trở lực đối với sự phát triển kinh tế của địa phương. Một trong những nguyên nhân lớn nhất dẫn đến tình trạng này, chính là thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại còn nhiều điểm bất cập, hạn chế, khó khăn, vướng mắc.

Trong quá trình thi hành án kinh doanh thương mại, có không ít đương sự có tâm lý chây ì, tìm cách lách luật, tìm cách tẩu tán tài sản hoặc không chịu giao tài sản để thi hành án, hoặc đa phần Chấp hành viên vi phạm thời hạn thông báo, xác minh điều kiện thi hành án, một vài trường hợp Chấp hành viên chưa mạnh dạn, kiên quyết trong việc cưỡng chế kê biên dẫn đến việc thi hành bị kéo dài, trì trệ ảnh hưởng đến quyền lợi của bên được thi hành án.

Qua nghiên cứu cho thấy, đã có nhiều công trình khoa học, bài viết, luận văn đã được công bố, nhiều cuộc hội thảo liên quan đến việc xử lý tài sản trong thi hành án nói chung đã được tổ chức. Việc xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại có những đặc trưng riêng có, khác biệt so với xử lý tài sản trong thi hành án các loại việc khác, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có một công trình khoa học nào nghiên cứu về pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đứng trước yêu cầu, đòi hỏi cần có nhận thức đúng đắn về mặt lý luận đối với việc xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, cũng như phải đánh giá được thực trạng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Thừa Thiên Huế, để từ đó đề xuất, kiến nghị được định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp

dụng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại. Vì vậy, tác giả đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”*** làm luận văn thạc sĩ Luật kinh tế.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Trong những năm gần đây, nhiều tác giả đã lựa chọn đề tài, luận án và công trình nghiên cứu có liên quan đến xử lý tài sản thi hành án, trong đó có:

- Tác giả Trần Công Thịnh - “Thực tiễn áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án dân sự và một số khuyến nghị”.

- Tác giả Vũ Đức Hải - “Một số ý kiến trao đổi liên quan đến kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng”.

- Tác giả Nguyễn Nhân - “Thực trạng thi hành án kinh doanh, thương mại - giải pháp nâng cao hiệu quả trong thời gian tới”.

- Tác giả Trần Công Thịnh - “Hoàn thiện pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam đáp ứng yêu cầu của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0”.

- Tác giả Tuấn Hà - “Những nội dung cơ bản pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án”.

- Vụ Nghiệp vụ 1 - “Thực trạng thi hành án tín dụng, ngân hàng, vướng mắc từ thực tiễn và giải pháp, kiến nghị”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại chưa có đề tài, luận án và công trình nào nghiên cứu về lý luận và thực tiễn đặc thù quá trình áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành các bản án, quyết định kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Vì vậy, tác giả cho rằng cần có một nghiên cứu chuyên sâu trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu và kế thừa các quan điểm khoa học của các đề tài, luận án và công trình trên để có thể vận dụng vào thực tiễn xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

## **3. Mục đích và nhiệm vụ**

### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích của đề tài là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại qua thực tiễn tại

tỉnh Thừa Thiên Huế; từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trong thời gian tới.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Nghiên cứu làm sáng tỏ những vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại;

- Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại;

- Phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trong thời gian tới.

## **4. Đối tượng và phạm vi**

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại;

- Nghiên cứu thực trạng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại;

- Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi nội dung: Nghiên cứu các quy định của pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại và thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

- Phạm vi thời gian: Từ năm 2017 đến năm 2021.

- Phạm vi không gian: Trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

### **5.1. Phương pháp luận**

Luận văn được thực hiện trên cơ sở quan điểm của chủ nghĩa Mác-Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật; Những quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, về

quyền con người, là cơ sở lý luận, làm xuất phát điểm để nhận thức về vấn đề xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại của Toà án.

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để giải quyết những nhiệm vụ nghiên cứu mà đề tài đặt ra, Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở sử dụng phương pháp duy vật biện chứng của triết học Mác-Lênin và duy vật lịch sử; kết hợp với các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê, nghiên cứu khoa học sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lịch sử được sử dụng ở các chương của luận án nhằm hệ thống hoá cơ sở lý luận, khái quát hoá, đánh giá thực trạng và đề xuất các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh thương mại.

- Phương pháp lịch sử, thống kê, so sánh được sử dụng để đánh giá về thực tiễn xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Phương pháp phân tích tổng hợp, so sánh pháp luật cũng được sử dụng trong việc xác định quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

## **6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn**

### **6.1. Ý nghĩa khoa học**

Đề tài này là công trình nghiên cứu khoa học có tính hệ thống và tương đối toàn diện về thực trạng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại. Qua đó, chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quy định pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại nói riêng và các bản án, quyết định của Toà án nói chung, từ đó đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tiễn.

### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn**

- Phân tích, làm rõ những ưu điểm, tồn tại và nguyên nhân của thực trạng áp dụng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Rút ra những bài học kinh nghiệm trong áp dụng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.



- Đề xuất, đưa ra các giải pháp, định hướng nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng biện pháp xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế trong thời gian tới.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn có kết cấu được chia thành ba chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

Chương 2. Thực trạng áp dụng pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án trong kinh doanh, thương mại và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

# CHƯƠNG 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI

### **1.1. Một số vấn đề lý luận về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại**

#### ***1.1.1. Khái niệm xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại***

Xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại là một quy trình thi hành án do cơ quan THADS có thẩm quyền áp dụng để xử lý tài sản của người phải thi hành án, với mục đích tổ chức thi hành các bản án, quyết định kinh doanh, thương mại đã có hiệu lực thi hành.

#### ***1.1.2. Đặc điểm xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại***

*Thứ nhất*, Xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại chỉ thực hiện đối với thi hành nghĩa vụ liên quan đến tài sản

*Thứ hai*, Cường chế kê biên tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại chỉ thực hiện đối với tài sản được phép kê biên

*Thứ ba*, Chấp hành viên cơ quan THADS là chủ thể thực hiện việc xử lý tài sản để thi hành án kinh doanh, thương mại

*Thứ tư*, Các tài sản là đối tượng của xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại, bao gồm: Tiền, giấy tờ có giá, quyền sở hữu trí tuệ, vật và quyền sử dụng đất.

*Thứ năm*, Thương lượng, đàm phán liên quan đến tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

*Thứ sáu*, Xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp để thi hành án kinh doanh, thương mại trong trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án

#### ***1.1.3. Vai trò xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại***

Xử lý tài sản có vai trò quan trọng giúp cơ quan THADS tổ chức giải quyết xong vụ việc thi hành án kinh doanh, thương mại trong trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án.

Xử lý tài sản cũng có vai trò như là phương tiện, công cụ để bên phải thi hành án và bên được thi hành án tiến hành đàm phán, thương lượng trong xuyên suốt quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh, thương mại.

## **1.2. Nội dung pháp luật về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại**

### ***1.2.1. Ban hành quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại***

Người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan THADS có thẩm quyền ra quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại đối với bản án, quyết định kinh doanh, thương mại có hiệu lực pháp luật. Thời hiệu để người được thi hành án, người phải thi hành án yêu cầu thi hành án là 05 năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thi hành án, Thủ trưởng cơ quan THADS ra quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại cho mỗi yêu cầu thi hành án.

### ***1.2.2. Thông báo thi hành án kinh doanh, thương mại***

Trong quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh, thương mại, chấp hành viên cơ quan THADS phải ban hành các Quyết định về thi hành án, giấy báo, giấy triệu tập và văn bản khác có liên quan đến việc thi hành án.

### ***1.2.3. Xác minh điều kiện thi hành án***

Việc xác minh có thể do chấp hành viên cơ quan THADS, người được thi hành án trực tiếp thực hiện hoặc do cá nhân, tổ chức được Thủ trưởng, chấp hành viên cơ quan THADS, người được thi hành án uỷ quyền thực hiện. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì chấp hành viên tiến hành xác minh; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải tiến hành xác minh ngay. Pháp luật không quy định thời hạn xác minh đối với người được thi hành án.

### ***1.2.4. Áp dụng biện pháp xử lý tài sản***

Trường hợp người phải thi hành án tự nguyện giao tài sản để thi hành nghĩa vụ trả tiền thì chấp hành viên cơ quan THADS lập biên bản về việc tự nguyện giao tài sản, nêu rõ nội dung tự nguyện giao tài sản cho người được thi hành án

để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án hoặc giao tài sản để chấp hành viên cơ quan THADS xử lý tài sản đảm bảo thi hành án.

Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện, chấp hành viên cơ quan THADS có thể áp dụng các biện pháp cưỡng chế tài sản để thi hành án đó là: 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; Khai thác tài sản 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.

#### **1.2.5. Định giá tài sản**

Thực hiện định giá tài sản để thi hành án kinh doanh, thương mại chỉ áp dụng trong trường hợp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ. Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thỏa thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì chấp hành viên cơ quan THADS lập biên bản về thỏa thuận đó. Giá tài sản do đương sự thỏa thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá thì ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó. Nếu đương sự (người phải thi hành án, người được thi hành án) không thỏa thuận được về giá và không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ, trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, chấp hành viên cơ quan THADS ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản kê biên.

Việc định giá lại tài sản kê biên được thực hiện khi chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản hoặc đương sự có yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản.

#### **1.2.6. Bán tài sản**

Tài sản đã kê biên được đưa ra bán đấu giá hoặc bán không qua thủ tục đấu giá. Việc bán đấu giá đối với tài sản kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản do tổ chức bán đấu giá thực hiện. Đương sự có quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên cơ quan THADS ký hợp đồng dịch vụ

bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì chấp hành viên cơ quan THADS lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Chấp hành viên cơ quan THADS được phép tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên trong trường hợp tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc động sản có giá trị từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng. Chấp hành viên bán không qua thủ tục bán đấu giá đối với tài sản có giá trị dưới 2.000.000 đồng hoặc tài sản tươi sống, mau hỏng.

#### ***1.2.7. Giao tài sản cho người được thi hành án hoặc người mua tài sản đấu giá***

Trường hợp đương sự thỏa thuận để người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản về việc thỏa thuận. Việc giao tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được thực hiện trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày có thỏa thuận.

Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

#### ***1.2.8. Thanh toán tiền thi hành án***

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày thu được tiền, tài sản thi hành án, chấp hành viên cơ quan THADS phải thực hiện việc thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án.

Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp là bên được thi hành án hoặc trường hợp bán tài sản mà bản án, quyết định tuyên kê biên để bảo đảm thi hành một nghĩa vụ cụ thể thì số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp, bị kê biên được ưu tiên thanh toán cho bên nhận cầm cố, thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm.

Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì người nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản tiền thi hành án khác.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Trong trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án kinh doanh, thương mại, thì việc xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại sẽ được cơ quan THADS có thẩm quyền áp dụng để xử lý tài sản của người phải thi hành án, với mục đích tổ chức thi hành các bản án, quyết định kinh doanh, thương mại đã có hiệu lực thi hành.

## **CHƯƠNG 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**2.1. Thực trạng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại**

#### ***2.1.1. Ban hành quyết định thi hành án kinh doanh, thương mại***

Nếu sau thời hạn 5 năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu chưa yêu cầu thi hành án kinh doanh, thương mại thì đương sự đã mất quyền yêu cầu thi hành án, lúc này bản án, quyết định của Tòa án nhân dân không được thi hành trên thực tế.

#### ***2.1.2. Thông báo thi hành án***

Trong một số trường hợp phải thụ lý giải quyết nhiều hồ sơ thi hành án, với nhiều người phải thi hành án và nhiều người được thi hành án, do chấp hành viên phải làm cùng lúc các thủ tục như: lập hồ sơ thi hành án, triệu tập đương sự, thông báo thi hành án hoặc phối hợp cùng với chính quyền địa phương giao quyết định thi hành án, cho nên quy định về thời hạn nêu trên để thực hiện thông báo thi hành án gây nhiều khó khăn, áp lực cho chấp hành viên cơ quan THADS.

### ***2.1.3. Xác minh điều kiện thi hành án***

Khoảng thời gian từ lúc xảy ra tranh chấp cho đến thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, chính là khe hở, có nhiều trường hợp đương sự đã chuyển quyền sử hữu, sử dụng tài sản trong khoảng thời gian này. Đặc biệt là thực hiện chuyển quyền sử hữu, sử dụng tài sản trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Nếu không có biện pháp ngăn chặn kịp thời hiệu quả sẽ gây thiệt hại cho bên được thi hành án trong quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh, thương mại.

### ***2.1.4. Áp dụng biện pháp xử lý tài sản***

- Chưa có quy định để chấp hành viên cơ quan THADS xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại nếu các tài sản của người phải thi hành án đang thực hiện các biện pháp bảo đảm (Đặt cọc; Ký cược; Ký quỹ; Bảo lưu quyền sử hữu; Bảo lãnh; Tín chấp; Cầm giữ tài sản). Điều này vô hình chung đã tạo kẽ hở để người phải thi hành án trốn tránh nghĩa vụ thi hành bản án, quyết định có hiệu lực thi hành.

- Trường hợp người phải thi hành án là đối tượng khách hàng được vay không có tài sản bảo đảm theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, thì phải nộp cho tổ chức tín dụng cho vay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với các đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo quy định tại khoản 1 Điều 111 Luật THADS chấp hành viên phải yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất phải nộp các giấy tờ đó cho cơ quan THADS. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người phải thi hành án phải giao nộp tại 02 cơ quan, đơn vị, một bên là tổ chức tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn và một bên là cơ quan THADS. Đây là một bất cập cần được tháo gỡ.

- Trường hợp người phải thi hành án ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà ở gắn liền trên đất của mình cho người khác. Giao dịch này đã được công chứng hợp đồng theo quy định và người mua tài sản đã liên hệ đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký vào sổ địa chính thì có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành của cơ quan có

thẩm quyền. Lúc này, chấp hành viên cơ quan THADS chỉ được xử lý tài sản là quyền sở hữu nhà ở và không được xử lý tài sản là quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, theo quy định tại 2 Điều 95 Luật THADS, 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 cơ quan THADS 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. Đây là một khó khăn rất lớn trong quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh, thương mại.

- Để đảm bảo thi hành án kinh doanh, thương mại, pháp luật THADS cho phép chấp hành viên được quyền xử lý đối với tài sản của người phải thi hành án là quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, điều kiện để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dẫn đến, chấp hành viên cơ quan THADS gặp rất nhiều khó khăn khi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

#### ***2.1.5. Định giá tài sản, bán tài sản và giao tài sản cho người được thi hành án hoặc người mua tài sản***

- Quyền được thoả thuận về giá tài sản, về tổ chức thẩm định giá và về tổ chức bán đấu chỉ dành cho đương sự (bao gồm người được thi hành án, người phải thi hành án). Quy định này đã làm cho quyền của bên thứ ba có tài sản xử lý để thi hành án kinh doanh, thương mại bị hạn chế.

Ngoài ra, đối với trường hợp xử lý tài sản để thi hành án kinh doanh, thương mại mà tài sản này là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án, 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 cơ quan THADS phải 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 (khoản 5 Điều 115 Luật THADS). Đây là quy định hết sức nhân văn, đảm bảo nhu cầu sống tối thiểu cho người phải thi hành án, tuy nhiên lại bỏ sót một đối tượng có liên quan đó là trường hợp người thứ ba dùng tài sản của mình để đảm bảo thực hiện hiện hợp đồng cho người phải thi hành án.

- Trong lần đầu tổ chức cuộc đấu giá chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc một người tham gia đấu giá hoặc một người trả giá thì buổi đấu giá đó không thành. Điều này dẫn đến nhiều bất cập trong quá trình thi hành án, có thể làm thiệt hại cho đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng như kéo dài thời gian tổ chức thi hành án.

#### ***2.1.6. Thanh toán tiền thi hành án***

Để xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trong thi hành án kinh doanh, thương mại thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật đất đai. Quy định về thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án đã bỏ qua quy định khấu trừ tiền thi hành án kinh doanh, thương mại từ nguồn xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

### **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại tại tỉnh Thừa Thiên Huế**

#### ***2.2.1. Đánh giá chung***

Nhà nước đã trao cho chấp hành viên cơ quan THADS quyền định đoạt tài sản của người phải thi hành án để đảm bảo các nghĩa vụ thi hành án bằng tiền trong các bản án, quyết định kinh doanh, thương mại có hiệu lực thi hành. Do bản án, quyết định kinh doanh, thương mại chủ yếu là bằng tiền, cho nên biện pháp xử lý tài sản của người phải thi hành án được chấp hành viên áp dụng nhiều nhất trong quá trình tổ chức thi hành án.

### 2.2.2. Kết quả đạt được

**Bảng 2.1: Kết quả giải quyết về việc thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021**

Đơn vị tính: Việc

Năm thụ lý	Số liệu của tất cả loại án		Số liệu của án kinh doanh, thương mại				
	Tổng số việc thụ lý của tất cả loại án	Tỷ lệ xong/số có điều kiện thi hành	Tổng số việc thụ lý của án kinh doanh, thương mại	Số việc có điều kiện thi hành	Số việc chưa có điều kiện thi hành	Số việc giải quyết xong	Tỷ lệ xong/số có điều kiện thi hành
2017	6.040	79,49%	124	62	62	21	22,83%
2018	5.608	80,19%	135	51	51	18	21,43%
2019	5.961	78,69%	163	66	66	22	22,68%
2020	5.377	84,58%	305	152	152	45	29,41%
2021	6.330	83,54%	396	213	213	66	36,07%

**Bảng 2.2: Kết quả giải quyết về tiền thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021**

Đơn vị tính: 1.000đồng

Năm thụ lý	Số liệu của tất cả loại án		Số liệu của án kinh doanh, thương mại				
	Tổng số tiền thụ lý của tất cả loại án	Tỷ lệ xong/số có điều kiện thi hành	Tổng số tiền thi hành án kinh doanh, thương mại	Số tiền có điều kiện thi hành	Số tiền chưa có điều kiện thi hành	Số tiền giải quyết xong	Tỷ lệ xong/số có điều kiện thi hành
2017	724.456.875	43,25%	394.480.672	175.900.428	218.580.244	44.176.039	25,11%
2018	711.545.756	33,60%	410.847.720	182.855.701	227.992.019	36.658.436	20,05%
2019	1.055.720.096	43,60%	617.543.771	285.887.928	331.655.843	67.825.267	23,72%
2020	936.766.800	51,74%	510.699.642	310.655.276	200.044.366	120.880.683	38,91%
2021	1.397.818.724	48,83%	660.739.761	401.838.381	258.901.380	168.494.283	41,93%

**Bảng 2.3: Số liệu bán đấu giá tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021**

Năm	Tổng số vụ việc bán đấu giá	Bán đấu giá tài sản thành		Bán đấu giá tài sản không thành	
		Tổng số việc bán đấu thành (việc)	Tổng số tiền bán đấu giá thành (1.000đ)	Tổng số việc bán đấu không thành (việc)	Tổng số tiền bán đấu giá không thành (1.000đ)
2017	<i>Không có số liệu thống kê</i>			23	24.604.696
2018	23	6	3.228.900	17	20.430.995
2019	37	25	287.608.154	12	20.780.947
2020	67	36	97.154.888	31	41.026.592
2021	59	31	81.486.284	28	44.197.560

**2.2.3. Những ưu điểm trong việc xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

Hàng năm, lãnh đạo Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn về công tác xử lý tài sản. Nhờ đó đã giúp chấp hành viên và công chức giữ chức danh tư pháp khác tại các cơ quan THADS nắm vững và tổ chức thực hiện đúng quy trình, quy định về xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

**2.2.4. Một số hạn chế, khó khăn khi áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

*Thứ nhất*, vi phạm trong việc thực hiện thông báo thi hành án

- Do thời hạn thực việc thông báo thi hành án quá ngắn, cho nên có một số hồ sơ thi hành án kinh doanh, thương mại, chấp hành viên cơ quan THADS chậm thực hiện việc thông báo cho đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Vi phạm khi thực hiện thông báo trực tiếp cho cho cơ quan, tổ chức.

*Thứ hai*, vi phạm trong việc thực hiện xác minh điều kiện thi hành án

- Chậm về thời hạn xác minh điều kiện thi hành án.

- Kết quả xác minh chưa phản ánh đúng thực tế, gây khó khăn trong quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh, thương mại.

- Một số cơ quan, tổ chức, địa phương và cá nhân có liên quan cung cấp nội dung thông tin không đầy đủ, chưa chính xác hoặc cung cấp không kịp thời theo yêu cầu của chấp hành viên cơ quan THADS.

*Thứ ba*, hạn chế trong áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại

- Trong hầu hết các vụ việc thi hành án kinh doanh, thương mại, người phải thi hành án đều không tự nguyện thi hành án, do đó phải áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản thi hành án. Tuy nhiên, một số chấp hành viên cơ quan THADS ngại áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản hoặc áp dụng không hiệu quả biện pháp cưỡng chế tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

*Thứ tư*, khó khăn trong việc tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án kinh doanh, thương mại

Hầu hết các vụ việc bán đấu giá tài sản thi hành án kinh doanh, thương mại đều phải kéo dài, tổ chức bán đấu giá nhiều lần nhưng không có người mua.

*Thứ năm*, nhiều hạn chế trong xử lý tài sản thi hành án kinh doanh, thương mại có liên quan đến tổ chức tín dụng, ngân hàng

Kể từ khi tổ chức tín dụng, ngân hàng tiến hành giải ngân vốn vay cho đến khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành là một khoảng thời gian dài, dẫn đến tài sản được sử dụng để thế chấp vay vốn có hiện trạng thay đổi so với đặc điểm, nội dung của tài sản được nêu trong hợp đồng thế chấp và trong bản án, quyết định của Tòa án.

Việc xử lý tài sản thế chấp, tài sản kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với động sản, nhất là phương tiện giao thông luôn gặp khó khăn, phức tạp, kéo dài. Bởi lẽ trong thời gian thế chấp, người thế chấp được sử dụng tài sản. Trong quá trình sử dụng loại tài sản này, người thế chấp đã di chuyển tài sản đi nhiều nơi, có khi di chuyển ra ngoài lãnh thổ Việt Nam hoặc có khi lại đem cầm cố, chuyển nhượng cho cá nhân khác hoặc quá trình sử dụng tài sản thế chấp không được tu bổ, bảo quản không tốt dẫn đến tài sản khi xử lý không còn giá trị hoặc giá trị còn thấp.

Giá trị một số tài sản thế chấp được thẩm định cho vay cao hơn nhiều so với giá trị thực tế.

Có trường hợp khi giải ngân vốn vay, cán bộ tín dụng của các tổ chức tín dụng, ngân hàng không kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, dẫn đến tình trạng khó khăn trong việc xử lý tài sản để thi hành án.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật còn nhiều nội dung, vấn đề cần có phương hướng, giải pháp tập trung khắc phục hạn chế, khó khăn, vướng mắc, bất cập. Trong đó nổi lên hai vấn đề lớn cần chú trọng đó là về mặt thể chế (nhiều quy định của văn bản quy phạm pháp luật còn bất cập) và về mặt áp dụng pháp luật (một số chấp hành viên còn chủ quan trong thực thi nhiệm vụ; một số cá nhân, tổ chức chưa tuân thủ theo nội dung bản án, quyết định; một số tổ chức tín dụng, ngân hàng thực hiện chưa đúng trong việc thẩm định tài sản thế chấp để giải ngân vốn...).

## CHƯƠNG 3

### ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN KINH DOANH, THƯƠNG MẠI

#### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại**

*3.1.1. Hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải đáp ứng yêu cầu đồng bộ và phù hợp yêu cầu thực tiễn*

*3.1.2. Pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc thương lượng, đàm phán của bên được thi hành án và bên phải thi hành án*

*3.1.3. Pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại phải đảm bảo nâng cao chất lượng thi hành án kinh doanh, thương mại*

#### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại**

*3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại*

*Một là,* Cần bãi bỏ quy định về thời hạn yêu cầu thi hành án.

*Hai là,* Cần phải xem xét sửa đổi, bổ sung quy định về thời hạn thực hiện thông báo thi hành án, theo hướng tăng thời hạn thêm 02 ngày làm việc để thực hiện việc thông báo thi hành án cho cơ quan, tổ chức.

*Ba là,* Các bên đương sự tham gia tranh chấp kinh doanh, thương mại phải có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng tương ứng với số tiền đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết tranh chấp. Trường hợp không có chứng thư bảo lãnh, thì cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết tranh chấp có quyền thực hiện việc ngăn chặn mọi hành vi giao dịch đối với tài sản của các bên đang tham gia tranh chấp tương ứng với số tiền tranh chấp.

*Tư là,* Áp dụng biện pháp xử lý tài sản thi hành án kinh doanh, thương mại

- Bổ sung quy định xử lý tài sản thi hành án trong trường hợp tài sản đang được sử dụng để đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh, tín chấp, cầm giữ tài sản tại Điều 90 Luật THADS.

- Đối với quy định khách hàng được vay phải nộp cho tổ chức tín dụng cho vay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, cần bổ sung quy định trường hợp cơ quan THADS yêu cầu giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đồng nhất thời điểm có hiệu lực của hợp đồng giao dịch nhà ở và hợp đồng giao dịch quyền sử dụng đất.

- Cần bổ sung quy định việc chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu của cơ quan Thi hành án dân sự.

*Năm là,* Xác định giá tài sản, bán tài sản và giao tài sản cho người được thi hành án hoặc người mua tài sản đấu giá

- Bổ sung quyền được tham gia thoả thuận về giá tài sản, về tổ chức thẩm định giá, về tổ chức bán đấu (Điều 98 và Điều 101 Luật THADS) và quyền được đảm bảo nơi ở tối thiểu đối với người có tài sản phải xử lý để đảm bảo thi hành án (Điều 115 Luật THADS).

- Bãi bỏ quy định trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá đối với lần đầu tổ chức bán đấu tại khoản 1 Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

*Sáu là,* Để phù hợp với pháp luật đất đai và đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, cần phải bổ sung quy định về khấu trừ tiền thi hành án để thực hiện nghĩa vụ tài chính tại khoản 1 Điều 47 Luật THADS.

### ***3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại***

#### ***3.2.2.1. Giải pháp chung***

Nâng cao chất lượng công tác THADS nói chung và công tác thi hành án kinh doanh, thương mại nói riêng. Tập trung đẩy nhanh tiến độ xây dựng trụ sở, kho vật chứng đối với cơ quan THADS còn thiếu và đầu tư trang thiết bị, phương tiện làm việc cho công chức giữ chức danh tư pháp tại các cơ quan THADS. Nâng cao chất lượng công tác chỉ đạo, hướng dẫn, nghiệp vụ theo

hướng sâu sát, cụ thể, xác định rõ trách nhiệm, thời gian hoàn thành; tuân thủ chặt chẽ Quy trình hướng dẫn nghiệp vụ.

*3.2.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế*

*Thứ nhất*, Tăng cường phối hợp trong việc áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại

*Thứ hai*, Nâng cao chất lượng, hiệu quả của các cơ quan Thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

Hoàn thiện pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại là yêu cầu bắt buộc, kết hợp nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại sẽ có ý nghĩa quyết định đến việc nâng cao công tác thi hành án kinh doanh, thương mại.



## KẾT LUẬN

Tranh chấp trong hoạt động kinh doanh, thương mại là sản phẩm khách quan của sự phát triển kinh tế. Nhiều tranh chấp buộc phải giải quyết thông qua bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, cho nên hoạt động thi hành án kinh doanh, thương mại có một vai trò hết sức quan trọng để quyền lợi, nghĩa vụ của các bên tham gia được đảm bảo thực thi trên thực tế.

Tuy vậy, thực trạng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại vẫn còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với thực tế, chưa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với nhiều quy định pháp luật khác có liên quan gây khó khăn và hiệu quả đạt được còn thấp so với yêu cầu. Từ thực trạng đó đặt ra yêu cầu tiếp tục sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật về thi hành án dân sự và các quy định pháp luật có liên quan.

Để các quy định của pháp luật liên quan đến xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại đạt hiệu quả trên thực tế, chấp hành viên cơ quan THADS phải được đào tạo bài bản; không ngừng nâng cao đạo đức, kỷ cương, kỷ luật công vụ và phải luôn chú trọng yếu tố tự nguyện, thoả thuận hợp pháp lên hàng đầu, làm cơ sở để giải quyết mọi vấn đề trong thi hành án kinh doanh, thương mại.

Thông qua đề tài của Luận văn này, tác giả đã đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại. Để tháo gỡ những vấn đề bất cập trước khi khung pháp lý được hoàn thiện, đòi hỏi cơ quan THADS phải phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan trong quá trình áp dụng pháp luật xử lý tài sản trong thi hành án kinh doanh, thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.