

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN AN PHƯỢNG

**PHÁP LUẬT VỀ KÊ BIÊN TÀI SẢN  
CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN  
LÀ CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
QUA THỰC TIỄN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

**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. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

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

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

**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 có liên quan đến đề tài .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của công trình nghiên cứu .....	6
7. Kết cấu của luận văn .....	6
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN LÀ CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Khái quát về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Khái niệm biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án .....	7
1.1.2. Khái niệm dự án kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.3. Khái niệm biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản .....	8
1.1.4. Đặc điểm của biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....	8
1.1.5. Đối tượng tài sản và quyền tài sản của dự án kinh doanh bất động sản bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản.....	9
1.1.6. Đối tượng tài sản không được áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản.....	9
1.1.7. So sánh cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản.....	9
<b>1.2. Khái quát pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản .....</b>	<b>10</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật điều chỉnh về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....	10
1.2.2. Đặc điểm pháp luật cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.....	10
1.2.3. Nội dung pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....	10
<b>1.3. Những yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>10</b>
1.3.1. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	11
1.3.2. Yếu tố dân trí, ý thức pháp luật.....	11
1.3.3. Yếu tố tâm lý .....	11
1.3.4. Yếu tố về năng lực tổ chức cưỡng chế THADS của người có thẩm quyền .....	11
1.3.5. Yếu tố về phong tục, tập quán.....	11
Kết luận Chương 1 .....	12

<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN LÀ CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Thẩm quyền cưỡng kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.2. Trình tự, thủ tục kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.3. Giao bảo quản tài sản là dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên.....	14
2.1.4. Quy định về thẩm định giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên.....	14
2.1.5. Quy định về bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên .....	14
<b>2.2. Đánh giá pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Ưu điểm.....	14
2.2.2. Tồn tại, hạn chế .....	15
<b>2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .....</b>	<b>16</b>
2.3.1. Tình hình áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .....	16
2.3.2. Những vướng mắc, bất cập trong áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....	16
2.3.3. Nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là dự án kinh doanh bất động sản.....	18
Kết luận Chương 2 .....	19
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>19</b>
3.1.1. Bảo đảm nguyên tắc cưỡng chế .....	19
3.1.2. Đảm bảo hiệu lực thi hành bản án, quyết định của Tòa án, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự .....	20
3.1.3. Củng cố cơ chế phối hợp trong áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản.....	20
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>20</b>
3.2.1. Ban hành Bộ luật Thi hành án điều chỉnh tất cả các lĩnh vực thi hành án.....	20
3.2.2. Sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành .....	20
3.2.3. Ban hành quy trình cưỡng chế Thi hành án dân sự.....	21

<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>22</b>
3.3.1. Giải pháp hoàn thiện cơ chế áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.....	22
3.3.2. Nâng cao hiệu quả cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .....	23
Kết luận Chương 3 .....	24
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>25</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Từ viết đầy đủ</b>
<b>BA</b>	Bản án
<b>QĐ</b>	Quyết định
<b>BR-VT</b>	Bà Rịa - Vũng Tàu
<b>CHV</b>	Chấp hành viên
<b>KBTS</b>	Kê biên tài sản
<b>DAKDBĐS</b>	Dự án kinh doanh bất động sản
<b>THA</b>	Thi hành án
<b>THADS</b>	Thi hành án dân sự
<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân

## MỞ ĐẦU

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

Thi hành án dân sự là hoạt động đưa các bản án, quyết định về dân sự của Tòa án có hiệu lực pháp luật ra thi hành; đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức, cá nhân và xã hội; góp phần giữ vững ổn định chính trị - xã hội, tăng cường hiệu lực, hiệu quả của bộ máy Nhà nước.

Để hiện thực hóa các quyền, nghĩa vụ đã ghi nhận trong bản án, quyết định của Tòa án cũng như quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền được thi hành theo thủ tục thi hành án thì bên cạnh việc thuyết phục đương sự tự nguyện thi hành án, trong nhiều trường hợp cần phải áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự, trong đó biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là biện pháp cưỡng chế chủ đạo, được áp dụng nhiều nhất và giữ vai trò rất quan trọng trong quá trình tổ chức thi hành án kinh doanh thương mại.

Thực tiễn tổ chức thi hành án cho thấy, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, trong cơ chế thị trường, thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân, số lượng dự án kinh doanh bất động sản ngày càng tăng và khi chủ thể là chủ các dự án này có phát sinh tranh chấp tại Tòa án, đến thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, các dự án kinh doanh bất động sản trở thành đối tượng tài sản của người phải thi hành án cần phải cưỡng chế kê biên, do nghĩa vụ phải thực hiện theo án tuyên của người phải thi hành án quá lớn nhưng họ không có tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thực hiện nghĩa vụ theo bản án, quyết định của Tòa án.

Tuy nhiên, việc cưỡng chế kê biên tài sản đối với các dự án kinh doanh bất động sản trực tiếp tác động đến quyền về tài sản, về nhân thân của người phải thi hành án và những người có liên quan, làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các chủ thể.

Do vậy, các quy định về cưỡng chế kê biên tài sản đối với các dự án kinh doanh bất động sản cần phải đáp ứng tiêu chí về bảo đảm hiệu quả của việc thi hành án, chống lại hành vi trốn tránh, cản trở, chống đối, trì hoãn việc thi hành án đồng thời phải bảo đảm tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan. Việc nghiên cứu cho thấy, về cơ bản các quy định về cưỡng chế kê biên tài sản được pháp luật Việt Nam ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế. Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014 đã có những quy định khá chi tiết, cụ thể về cưỡng chế kê biên tài sản. Tuy nhiên qua thực tiễn cưỡng chế kê biên tài sản, trước xu thế phát triển của kinh tế thị trường, dự án kinh doanh bất động sản là một loại tài sản mới, trở thành đối tượng tài sản phải kê biên để đảm bảo thi hành nghĩa vụ của người phải thi hành án. Song qua thực tiễn áp dụng pháp luật để cưỡng chế kê biên đối với loại tài sản này trong thi hành án ở án kinh doanh thương mại cho thấy, các quy định pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản đã bộc lộ những hạn chế, phát sinh khó khăn, vướng mắc do chưa có quy định cụ thể, có sự tồn tại chông chéo, mâu

thuần so giữa các luật liên quan đến đất đai, nhà ở, đầu tư, kinh doanh bất động sản hiện hành, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn đặt ra; dẫn đến chưa bảo vệ kịp thời và có hiệu quả quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và quyền lợi hợp pháp của đương sự khác trong thi hành án dân sự trong án kinh doanh thương mại.

Một số vụ việc cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản kéo dài nhiều năm, có khiếu nại, tố cáo phức tạp, dư luận xã hội quan tâm chưa được xử lý dứt điểm, vẫn còn sai phạm khi cưỡng chế, xử lý tài sản. Trong khi đó, công tác xây dựng, hoàn thiện pháp luật về thi hành án dân sự kê biên tài sản còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu điều chỉnh từ thực tiễn đối với đối tượng tài sản kê biên đặc biệt này. Việc nghiên cứu cũng cho thấy, hiệu quả cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản thực sự còn nhiều hạn chế, bất cập. Tình trạng lúng túng trong áp dụng pháp luật để cưỡng chế, xử lý tài sản kê biên là dự án kinh doanh bất động sản xảy ra với nhiều hình thức vi phạm khác nhau, dẫn đến chấp hành viên bị kỷ luật vì vi phạm pháp luật. Thực trạng trên đòi hỏi phải có sự nghiên cứu sâu sắc về cưỡng chế kê biên tài sản đối với đối tượng tài sản là dự án kinh doanh bất động sản dưới cả dưới góc độ lý luận và thực tiễn thực hiện nhằm làm rõ cơ sở khoa học của việc xây dựng các quy định về cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản, đánh giá đúng thực trạng pháp luật và đề ra giải pháp khắc phục để nâng cao hiệu quả cưỡng chế nói chung và kê biên tài sản nói riêng.

Vì vậy, tác giả lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”*** làm luận văn nghiên cứu.

## **2. Tình hình nghiên cứu có liên quan đến đề tài**

### ***Sách chuyên khảo***

Cho đến nay, đã có một số công trình cấp độ sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài. Có thể kể đến như:

Sách ***“Bình Luận khoa học Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015”*** của PGS.TS Trần Anh Tuấn (2017), Nhà xuất bản Tư Pháp. Trong đó, tác giả đã đưa ra những quan điểm, nhận xét về các điều khoản của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 cũng như có đánh giá, cách nhìn nhận về biện pháp kê biên tài sản của người phải thi hành án.

Sách ***“Chín biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng”*** của Lương Thanh Đức (2019) Nhà xuất bản chính trị quốc gia sự thật. Trong cuốn sách này, tác giả đã đi sâu phân tích về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng một cách chi tiết, tổng quan. Ngoài ra, công trình có đưa ra các nhận định về các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm trong đó có bán đấu giá tài sản bảo đảm.

### ***Luận văn, luận án***

Những đề tài nghiên cứu cấp độ luận văn thạc sỹ, luận án tiến sỹ liên quan đến đề tài có thể kể đến như:

Luận án: ***“Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam”*** năm 2019, Luận án Tiến sỹ chuyên ngành: Luật Dân sự và Tố tụng dân sự của Lê Thị



Hương Giang tại Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án đã hệ thống và bổ sung, làm sâu sắc các vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự gồm khái niệm, đặc điểm bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự; phân tích và lý giải cơ sở khoa học của việc xây dựng pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự; xây dựng các nội dung cơ bản về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự cần pháp luật điều chỉnh. Luận án cũng đã tổng hợp, phân tích có hệ thống thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam; từ đó đánh giá những kết quả đạt được, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại trong thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự. Luận án xây dựng và hoàn thiện cơ chế bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam có hiệu quả phù hợp với Luật đấu giá tài sản, cơ chế thị trường, thông lệ quốc tế trên cơ sở đưa ra 05 yêu cầu đề hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam.

Luận văn thạc sĩ *“Cơ chế tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trong thi hành án dân sự ở Việt Nam”* năm 2019 của Lê Văn Nam, tại Khoa luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu cơ sở lý luận của cưỡng chế thi hành án dân sự nói chung và cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói riêng, từ đó chỉ ra được các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động này. Đây là công trình phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật trong hoạt động cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Việt Nam hiện nay.

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Kê biên quyền sử dụng đất, theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội”* năm 2016 của tác giả Lê Quang Tuấn tại Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam. Luận văn làm rõ một số vấn đề lý luận về kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Nội dung các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thực tiễn thực hiện biện pháp cưỡng chế này trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Luận văn cũng có đề cập đến khía cạnh cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất.

Ngoài ra còn có một số công trình liên quan đến đề tài có thể kể đến như Luận văn thạc sĩ *“Pháp luật kê biên tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án dân sự và thực tiễn thực hiện trên địa bàn tỉnh Hòa Bình”* năm 2019 của Hoàng Xuân Hiến tại Đại học Luật Hà Nội; Luận văn Thạc sĩ Luật học *“Cơ chế thi hành án dân sự thực tiễn ở tỉnh Nam Định”* năm 2018 tại Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội - Viện Khoa học Xã hội của tác giả Lương Ngọc Hưng; Luận văn Thạc sĩ Luật học *“Các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn thành phố Hà Nội”* năm 2016 của tác giả Lê Xuân Tùng tại Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội - Viện Khoa học Xã hội.

Ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu là các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành luật có liên quan đến đề tài pháp luật kinh doanh bất động sản, có thể kể đến như: *“Một số vấn đề về cưỡng chế kê biên, bán đấu giá quyền sử*

*dụng đất để thi hành án*” - Lê Anh Tuấn, tạp chí Dân chủ - pháp luật tháng 9 năm 2013, trang 44 - 52; “*Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp ban hành nội quy hay quy chế bán ĐGTS*”, Nguyễn Thị Thu Hồng, tạp chí Dân chủ - pháp luật số 6 năm 2014, trang 55 - 57. “*Luật thi hành án dân sự năm 2008- Một số hạn chế vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung*” Vũ Đức Hải, tạp chí Nhà nước - pháp luật, số 6, năm 2014, trang 68 -74.

Các đề tài khoa học, nghiên cứu khoa học kể trên đã góp phần hoàn thiện lý luận về thi hành án dân sự nói chung và thi hành án bằng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản nói riêng ở Việt Nam. Đồng thời đưa ra nhiều giải pháp, kiến nghị góp phần nâng cao hiệu quả trong việc hoàn thiện các quy định của pháp luật, hoàn thiện việc áp dụng pháp luật về thi hành án dân sự và cưỡng chế kê biên tài sản trong thực tiễn. Tuy nhiên, bên cạnh đó, các nghiên cứu này chủ yếu nghiên cứu vấn đề thi hành án dân sự nói chung, một số đề tài có đề cập đến các biện pháp cưỡng chế trong thi hành án dân sự, có công trình nghiên cứu cụ thể về cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong thi hành án dân sự. Tuy nhiên chưa có công trình nào nghiên cứu dưới góc độ lý luận và thực tiễn đặc thù pháp luật về kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản. Biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi án kinh doanh thương mại là là một biện pháp cưỡng chế quan trọng, được áp dụng nhiều trong thi hành án dân sự và do đó cần được quan tâm và cần phải tiếp tục được triển khai nghiên cứu sâu hơn. Do vậy việc nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*” là vô cùng cần thiết.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích**

Đề tài tập trung làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản, nghiên cứu thực trạng pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng từ đó làm cơ sở để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về vấn đề này.

#### **3.2. Nhiệm vụ**

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn hướng tới những nhiệm vụ nghiên cứu sau:

- Xác định đúng và làm rõ các vấn đề lý luận cơ bản về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự ở án kinh doanh thương mại.

- Phân tích, đối chiếu lý luận về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự ở án kinh doanh thương mại để đánh giá thực trạng quy định của pháp luật.

- Xác định rõ những vướng mắc bất cập, nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập trong pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án

kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự ở án kinh doanh thương mại ở Việt Nam và là tiền đề để định hướng đề xuất các yêu cầu, kiến nghị để bảo đảm hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này có hiệu quả.

- Phân tích chính xác thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự ở án kinh doanh thương mại ở tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu để đề xuất các kiến nghị nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của luận văn tập trung vào những nội dung cơ bản sau đây:

- Các quy định của pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự, gồm các văn bản pháp luật chuyên ngành và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản trong thi hành án dân sự từ khi Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, Luật Đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành từ 1/7/2017.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

**Phạm vi nội dung nghiên cứu:** Trong khuôn khổ luận văn, tác giả tập trung nghiên cứu pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để làm dự án đầu tư xây dựng công trình với mục đích kinh doanh, sinh lợi nhằm thi hành bản án, quyết định về kinh doanh thương mại đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án dựa trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng từ khi Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014 có hiệu lực.

**Phạm vi về không gian:** Luận văn nghiên cứu pháp luật Việt Nam về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản; về thực tiễn áp dụng pháp luật, luận văn nghiên cứu tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- **Phạm vi về thời gian nghiên cứu:** Luận văn nghiên cứu pháp luật hiện hành về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản; về thực tiễn áp dụng pháp luật, luận văn nghiên cứu tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu trong phạm vi 05 năm trở lại đây, từ năm 2016 đến năm 2021.

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

##### **5.1. Phương pháp luận**

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác-Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, quan điểm, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước.

##### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

*Thứ nhất*, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh luật học, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

*Thứ hai*, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, phương pháp tổng hợp, phương pháp thông kê, phương pháp diễn dịch, phương pháp suy luận logic được sử dụng tại chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

*Thứ ba*, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp duy vật biện chứng được tác giả sử dụng tại chương 3 khi đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của công trình nghiên cứu**

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật về cưỡng chế và thực tiễn áp dụng pháp luật trong cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản trên thực tế, luận văn có những đóng góp sau đây:

Về mặt lý luận: Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản; thực tiễn áp dụng pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

Về mặt thực tiễn: Kết quả nghiên cứu đề tài có ý nghĩa quan trọng trong việc giúp cho chấp hành viên, Cơ quan thi hành án, tổ chức cá nhân, đương sự nắm được các quy định của pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Góp phần hạn chế những vi phạm, những tranh chấp và vướng mắc có thể xảy ra trong quá trình tổ chức cưỡng chế kê biên. Đồng thời góp phần hoàn thiện pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn được kết cấu gồm 03 chương:

- Chương 1: Một số vấn đề lý luận về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.

- Chương 2: Thực trạng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỜNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN LÀ CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### 1.1. Khái quát về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản

#### 1.1.1. Khái niệm biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án

Trong từ điển chữ Nôm có giải nghĩa, cưỡng là thúc ép, buộc tuân theo ý chí của mình<sup>1</sup>, chế là kìm giữ<sup>2</sup>. Như vậy cưỡng chế là một từ ghép được tạo bởi hai từ có nghĩa nêu trên. Cưỡng chế có thể được hiểu là thúc ép, buộc ai đó phải thực hiện theo. Theo Cuốn từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học, Nhà xuất bản Từ điển bách khoa năm 2012 thì: Cưỡng chế là dùng quyền lực Nhà nước bắt phải tuân theo pháp luật<sup>3</sup>. Trong tiếng Anh cưỡng chế là Coerce nghĩa là buộc ai phải làm cái gì<sup>4</sup>.

Như vậy, từ những nhận định trên có thể định nghĩa: “*Cưỡng chế thi hành án dân sự là việc chủ thể có thẩm quyền sử dụng quyền lực nhà nước thực hiện biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự đối với tổ chức, cá nhân nhằm bảo đảm thi hành trên thực tế quyền, nghĩa vụ đã được xác định trong bản án, quyết định được thi hành theo thủ tục thi hành án dân sự*”.

#### 1.1.2. Khái niệm dự án kinh doanh bất động sản

Dự án trong tiếng Anh gọi là Project. Từ khi danh từ "dự án" ra đời, người ta dùng danh từ này để chỉ những hoạt động, những quá trình rất khác nhau trong từng lĩnh vực cụ thể rất đa dạng.

Trên góc độ tổng quát nhất, dự án có thể được hiểu là hệ thống các công việc được xác định rõ mục tiêu, nguồn lực cũng như thời gian bắt đầu và kết thúc. Nói cách khác, dự án là một quá trình hoạt động đã xác định rõ mục tiêu cần phải đạt được trong những ràng buộc nhất định về thời gian và nguồn lực để đạt mục tiêu đó. Dự án gồm có: Dự án đầu tư; dự án đầu tư công; dự án hợp tác công tư.

Kinh doanh, dưới góc độ xã hội, “là việc tổ chức buôn bán để thu lời lãi, đầu tư vốn để kinh doanh”; dưới góc độ pháp lý, theo khoản 21 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020, kinh doanh được hiểu “là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận”.

Bất động sản, theo Từ điển Tiếng Việt (2018) của Hoàng Phê, “là tài sản không chuyển dời đi được, như ruộng đất, nhà cửa, ...”.

<sup>1</sup> Viện Hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam (2014), Từ điển chữ Nôm tập 1, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội, tr.381.

<sup>2</sup> Viện Hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam (2014), Từ điển chữ Nôm tập 1, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội, tr.256.

<sup>3</sup> Viện Ngôn ngữ học (2012), Từ điển tiếng Việt, Nxb Từ điển bách khoa, Hà Nội, tr. 309.

<sup>4</sup> Từ điển Việt - Anh 200, Nxb Thành Phố Hồ Chí Minh, tr. 248.

Kinh doanh bất động sản, dưới góc độ pháp lý, theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 “là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi”.

### **1.1.3. Khái niệm biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Một trong những biện pháp cưỡng chế THA là kê biên, xử lý tài sản của người phải THA, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ, được quy định tại khoản 3 Điều 71 Luật THADS năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014. Cụ thể hóa việc KBTS, từ Điều 89 đến Điều 97 Luật THADS quy định nguyên tắc, thủ tục KBTS trong một số trường hợp nhất định như KBTS là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm; Kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp; Kê biên vốn góp; Kê biên đồ vật bị khóa, đóng gói hay kê biên nhà ở; nhưng chưa có quy định KBTS đối với dự án kinh doanh bất động sản.

### **1.1.4. Đặc điểm của biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

#### **1.1.4.1. Tính chất cưỡng chế**

Cưỡng chế là một tính chất cơ bản của pháp luật. Tính chất cưỡng chế làm cho pháp luật khác với đạo đức và phong tục. Theo Lênin thì pháp luật sẽ không còn là gì nữa nếu không có một bộ máy có đủ sức cưỡng bức người ta tuân theo những tiêu chuẩn của pháp quyền thì pháp quyền có cũng như không.

#### **1.1.4.2. Điều kiện áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản**

i) Theo bản án, quyết định của Tòa án, người phải thi hành án phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền

ii) Người phải thi hành án có điều kiện thi hành án

iii) Hết thời hạn tự nguyện nhưng không tự nguyện thi hành hoặc chưa hết thời gian tự nguyện nhưng để ngăn chặn việc tẩu tán, hủy hoại tài sản

#### **1.1.4.3. Chủ thể áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản**

Trong hoạt động THADS, chủ thể được Nhà nước giao trách nhiệm thi hành các BA, QĐ của Tòa án là cơ quan THADS - đây là chủ thể chính được Nhà nước giao trách nhiệm thi hành các BA, QĐ của Tòa án, khi thi hành nhiệm vụ, chỉ tuân theo pháp luật, chịu trách nhiệm trước pháp luật và được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, chủ thể áp dụng biện pháp cưỡng chế KBTS đối với các ĐAKDBĐS là CHV cơ quan THADS.

#### **1.1.4.4. Chủ thể bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản bao gồm:**

- Người phải thực hiện những hành vi hoặc nghĩa vụ về tài sản có giá trị lớn theo BA, QĐ của Tòa án, có điều kiện THA mà không tự nguyện thi hành trong thời hạn tự nguyện THA do pháp luật quy định hoặc trong trường hợp người phải THA, hủy hoại tài sản.

- Người được THA đã nhận tài sản THA, nhưng không chịu nộp khoản phí THA theo quy định của pháp luật mà cơ quan THADS đã thông báo.

#### ***1.1.5. Đối tượng tài sản và quyền tài sản của dự án kinh doanh bất động sản bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản***

Trong thực tiễn, tài sản của người phải THA là các ĐAKDBĐS bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên thể hiện dưới bốn dạng như sau:

- Dự án nhà ở;
- Dự án khu đô thị mới;
- Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Dự án đầu tư xây dựng công trình.

#### ***1.1.6. Đối tượng tài sản không được áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản***

Với mục đích nhân đạo, bảo đảm cuộc sống bình thường của người phải THA, pháp luật THADS quy định cụ thể những tài sản không được kê biên tại Điều 87 - Luật THADS, cụ thể:

- Tài sản bị cầm lưu thông theo quy định của pháp luật; tài sản phục vụ quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng; tài sản do ngân sách Nhà nước cấp cho cơ quan, tổ chức.

- Tài sản sau đây của người phải THA là doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ:

+ Số thuốc phục vụ việc phòng, chữa bệnh cho người lao động; lương thực, thực phẩm, dụng cụ và tài sản khác phục vụ bữa ăn cho người lao động;

+ Nhà trẻ, trường học, cơ sở y tế và thiết bị, phương tiện, tài sản khác thuộc các cơ sở này, nếu không phải là tài sản để kinh doanh;

+ Trang thiết bị, phương tiện, công cụ bảo đảm an toàn lao động, phòng, chống cháy nổ, phòng, chống ô nhiễm môi trường.

#### ***1.1.7. So sánh cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản.***

##### ***1.1.7.1. Điểm giống nhau giữa cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản***

Đều được pháp luật quy định là một biện pháp cưỡng chế nghiêm khắc nhất, thể hiện quyền lực nhà nước, do CHV cơ quan THADS áp dụng nhằm thi hành có hiệu quả BA, QĐ của Tòa án trên thực tế, đảm bảo các phán quyết của Tòa án đi vào cuộc sống.

##### ***1.1.7.2. Sự khác biệt giữa cưỡng chế kê biên tài sản nói chung và cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản***

i) Theo quy định của Luật THADS thì cưỡng chế THADS được phân loại thành 06 biện pháp cưỡng chế THADS gồm: (1) Khấu trừ tiền trong tài khoản; thu hồi, xử lý tiền, giấy tờ có giá của người phải THA, (2) Trừ vào thu nhập của người phải THA, (3) Kê biên, xử lý tài sản của người phải THA, cả tài sản đang do người thứ ba giữ, (4) Khai thác tài sản của người phải THA, (5) Buộc chuyển giao vật, chuyển giao quyền tài sản, giấy tờ, (6) Buộc người phải THA thực hiện hoặc không được thực hiện công việc nhất định.

ii) Kê biên tài sản của người phải THA là các ĐAKDBĐS là một vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn trong thời gian gần đây, chưa được Luật THADS quy định, điều chỉnh, chưa có trình tự thủ tục áp dụng thống nhất. Qua thực tiễn tổ chức THA, CHV chỉ thực hiện KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS trong trường hợp người phải THA không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để THA.

## **1.2. Khái quát pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật điều chỉnh về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Để quản lý nhà nước và đảm bảo trật tự an toàn xã hội, Nhà nước sử dụng nhiều công cụ, biện pháp khác nhau (pháp luật, đạo đức, tập quán...) trong đó pháp luật được coi là công cụ quan trọng nhất - đó là hệ thống quy phạm có hiệu lực bắt buộc chung, được áp dụng lặp đi lặp lại nhiều lần đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi cả nước hoặc đơn vị hành chính nhất định, do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định và được Nhà nước bảo đảm thực hiện.

*Thứ nhất*, nhóm quan hệ mang tính chất nội dung

*Thứ hai*, nhóm quan hệ mang tính tổ chức-quản lý đối với hoạt động cưỡng chế KBTS.

*Thứ ba*, nhóm quan hệ phát sinh trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục về cưỡng chế KBTS

### **1.2.2. Đặc điểm pháp luật cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản**

*Thứ nhất*, pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với các ĐAKDBĐS đảm bảo tính độc lập và chủ động của chấp hành viên.

*Thứ hai*, pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với các ĐAKDBĐS đảm bảo tôn trọng quyền tự định đoạt của các đương sự, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ hợp pháp của các chủ thể liên quan

*Thứ ba*, pháp luật cưỡng chế KBTS đối với các ĐAKDBĐS quy định chặt chẽ các trình tự, thủ tục, buộc các chủ thể liên quan phải thực hiện.

### **1.2.3. Nội dung pháp luật về cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Nội dung quy định của pháp luật cưỡng chế KBTS đối với các ĐAKDBĐS là sự thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước, nhu cầu khách quan của xã hội, tạo nên cơ chế hữu hiệu để đương sự, cá nhân, tổ chức liên quan tôn trọng và chấp hành nghiêm chỉnh.

## **1.3. Những yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Cưỡng chế KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS được áp dụng dựa trên những cơ sở lý luận về cưỡng chế THADS và thực tiễn nhất định. Tuy nhiên, hiệu quả của việc cưỡng chế này còn phụ thuộc vào khâu tổ chức thực thi các quy định của pháp luật. Dưới góc độ này cần nghiên cứu để nhận diện được



những yếu tố tác động, ảnh hưởng đến hiệu quả KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS.

### ***1.3.1. Điều kiện kinh tế - xã hội***

Điều kiện kinh tế- xã hội là yếu tố ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động THADS nói chung, cưỡng chế KBTS nói riêng, nhất là đối với người phải THA và người được THA. Kinh tế khó khăn thường gây nên sự căng thẳng, thúc giục hay phản kháng đối với việc THADS từ phía đương sự, kể cả những cá nhân khác có liên quan đến việc THADS. Trong bối cảnh kinh tế khó khăn, khi KBTS là dự án KDBĐS thì người phải THA sẽ có những phản ứng, cản trở, gây khó khăn quyết liệt đối với hoạt động cưỡng chế KBTS.

### ***1.3.2. Yếu tố dân trí, ý thức pháp luật***

Nếu đương sự có trình độ dân trí, ý thức pháp luật cao thì sẽ nhận thức đúng đắn quyền, nghĩa vụ về THADS theo quy định pháp luật, từ đó tích cực phối hợp, giảm thiểu khả năng cưỡng chế KBTS hoặc nếu có cưỡng chế KBTS thì giảm thiểu khả năng phải huy động lực lượng tham gia vào quá trình cưỡng chế; giảm thiểu những khiếu nại, tố cáo về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS.

### ***1.3.3. Yếu tố tâm lý***

Khi BA, QĐ có hiệu lực thi hành, người được THA phải trải qua nhiều trình tự, thủ tục tố tụng trước đó và phải tốn kém thời gian, kinh tế, do đó họ có tâm lý muốn THA nhanh để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, vì vậy thường thúc giục, yêu cầu CHV thực hiện nhanh chóng các trình tự, thủ tục THA, nhất là trong trường hợp không tự nguyện THA thì phải cưỡng chế.

### ***1.3.4. Yếu tố về năng lực tổ chức cưỡng chế THADS của người có thẩm quyền***

CHV là người có thẩm quyền tổ chức thi hành các BA, QĐ có hiệu lực pháp luật và là người có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế kê biên đối với ĐAKDBĐS của người phải THA. Với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đó, CHV có vai trò rất quan trọng trong việc thực hiện đúng các quy định pháp luật về cưỡng chế KBTS để bảo vệ công lý; mang lại sự công bằng, đảm bảo ổn định, phát triển xã hội.

### ***1.3.5. Yếu tố về phong tục, tập quán***

Việt Nam là một nước Á Đông với tư tưởng tôn trọng các phong tục, tập quán, truyền thống dân tộc nên đây là vấn đề ảnh hưởng nhiều đến cưỡng chế THADS nói chung và KBTS là các ĐAKDBĐS nói riêng. Điều này cho thấy rằng áp dụng pháp luật nói chung, áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS là các ĐAKDBĐS nói riêng phải tuân thủ pháp luật và phải tính đến những yếu tố phong tục, tập quán; cụ thể, pháp luật cũng quy định phạm vi về không gian và thời gian không được tổ chức cưỡng chế THADS. Đó là không được tổ chức cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS có huy động lực lượng trước và sau Tết Nguyên đán khoảng thời gian nhất định; không được cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS vào các ngày Quốc khánh, ngày giỗ Tổ Hùng Vương; ngày bầu cử...

## **Kết luận Chương 1**

Pháp luật về biện pháp cưỡng chế KBTS của người phải THA là các DAKDBĐS thể hiện rõ nhất bản chất của Nhà nước trong sử dụng quyền lực của mình mà cụ thể là thông qua hoạt động của CHV, cơ quan THADS để tác động đến người phải THA nhằm đảm bảo hiệu lực của các BA, QĐ trên thực tế. Tại Chương 1, tác giả đã nghiên cứu khái quát chung về biện pháp cưỡng chế KBTS của người phải THA là các DAKDBĐS; phân tích đặc điểm của biện pháp cưỡng chế này và phân tích pháp luật điều chỉnh, các yếu tố tác động đến pháp luật cưỡng chế KBTS của người phải THA là các DAKDBĐS. Kết quả nghiên cứu của Chương 1 sẽ là tiền đề để phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS của người phải THA là các DAKDBĐS ở Chương 2.

## **Chương 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỖNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN LÀ CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Pháp luật về cưỡng chế THADS hiện nay, chủ yếu quy định tại Luật THADS và các văn bản hướng dẫn thi hành luật. Các quy định về cưỡng chế THADS đáp ứng tốt yêu cầu đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức, cá nhân và xã hội, nâng cao hiệu quả công tác THADS.

**2.1. Thực trạng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

**2.1.1. Thẩm quyền cưỡng kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản**

Theo quy định của pháp luật THADS ở Việt Nam hiện nay thì CHV cơ quan THADS sự có thẩm quyền tiến hành cưỡng chế THADS. Để đảm bảo thẩm quyền cưỡng chế của CHV, pháp luật đã quy định về cơ cấu tổ chức của hệ thống THADS; nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan thi THADS nơi CHV làm việc và của CHV; về những việc CHV không được làm; về việc tuyển chọn CHV; cơ sở pháp lý để CHV thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình và các điều kiện đảm bảo cho CHV áp dụng các biện pháp cưỡng chế.

**2.1.2. Trình tự, thủ tục kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản**

**2.1.2.1. Nguyên tắc cưỡng chế**

Luật THADS hiện hành chỉ quy định chung về cưỡng chế THA bao gồm các nội dung về căn cứ cưỡng chế THA, biện pháp cưỡng chế THA, kế hoạch cưỡng chế THA, chi phí cưỡng chế THA, xác định phân chia, xử lý tài sản chung để THA, giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan

đền tài sản THA. Các quy định này được thiết chế từ Điều 70 đến Điều 75 của Luật THADS và chưa có điều luật quy định về nguyên tắc cưỡng chế KBTS nói chung và kê biên ĐAKDBĐS nói riêng.

*2.1.2.2. Ra quyết định kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản và thông báo việc cưỡng chế*

Đề tiến hành cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS, CHV ra quyết định cưỡng chế. Quyết định cưỡng chế KBTS phải thể hiện biện pháp cưỡng chế kê biên được lựa chọn áp dụng; chủ thể bị cưỡng chế; ĐAKDBĐS bị cưỡng chế kê biên.

Đối với các trường hợp KBTS khác căn cứ vào các biện pháp cưỡng chế KBTS được pháp luật quy định cụ thể tại Luật THADS, CHV có thể ra nhiều loại quyết định cưỡng chế KBTS tùy theo tài sản của người phải THA có thể đảm bảo nghĩa vụ theo án tuyên. Tuy nhiên đối với loại tài sản là ĐAKDBĐS, Luật THADS chưa quy định đối tượng tài sản này là một loại tài sản kê biên để hướng dẫn trình tự thủ tục thực hiện. Do đó, CHV phải vận dụng Điều 94 -Luật THADS là biện pháp Kê biên tài sản gắn liền với đất để ra quyết định cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS.

*2.1.2.3. Xác minh điều kiện cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản*

Pháp luật thực định chỉ mới quy định việc xác minh điều kiện THA tại Điều 44 - Luật THADS, theo đó trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn tự nguyện THA mà người phải THA không tự nguyện thi hành thì CHV tiến hành xác minh đối với ĐAKDBĐS; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải tiến hành xác minh ngay. Người phải THA phải kê khai trung thực, cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản, thu nhập, điều kiện THA với cơ quan THADS và phải chịu trách nhiệm về việc kê khai của mình.

*2.1.2.4. Lập kế hoạch cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản*

Căn cứ kết quả xác minh điều kiện cưỡng chế nêu trên, CHV đánh giá tình hình, dự liệu những diễn biến có thể xảy ra và lực lượng cần huy động để thực hiện cưỡng chế và lập kế hoạch cưỡng chế, trong đó thể hiện các nội dung chính như: Tên người bị áp dụng biện pháp cưỡng chế; thời gian, địa điểm cưỡng chế; phương án tiến hành cưỡng chế; yêu cầu về lực lượng tham gia bảo vệ cưỡng chế và dự trù chi phí cưỡng chế..

*2.1.2.5. Tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản*

Trước khi tổ chức việc cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS, CHV phải chuẩn bị các điều kiện phục vụ cho việc cưỡng chế (các loại biên bản; hồ sơ thi hành án...). Đồng thời, đối với tài sản là ĐAKDBĐS thì trước khi kê biên ít nhất là 03 ngày làm việc, CHV phải thông báo cho đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về thời gian, địa điểm, tài sản kê biên, trừ trường hợp cần ngăn chặn đương sự tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc THA.

2.1.2.6. *Giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản*

(i). *Giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản*: Về nguyên tắc, trước khi kê biên, CHV phải xác minh tài sản dự

(ii). *Giải quyết khiếu nại đối với quyết định, hành vi cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản*

### **2.1.3. Giao bảo quản tài sản là dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên**

Giao bảo quản tài sản THA đã kê biên được thực hiện bằng một trong các hình thức theo thứ tự quy định tại Điều 58 Luật THADS cụ thể: (1) giao cho người phải THA, người thân thích của người phải THA hoặc người đang sử dụng, bảo quản; (2) cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản; (3) bảo quản tại kho của cơ quan THADS.

### **2.1.4. Quy định về thẩm định giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên**

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật THADS: “*Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thoả thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thoả thuận đó. Giá tài sản do đương sự thoả thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thoả thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó...*”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật THADS: “*Trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên 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 trong các trường hợp sau đây: a) Đương sự không thoả thuận được về giá và không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá; b) Tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ; c) Thi hành bản án, quyết định quy định tại Khoản 1 Điều 36 của Luật này*”.

### **2.1.5. Quy định về bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên**

(i). *Giai đoạn trước khi bán đấu giá tài sản*

Thông thường hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được ký kết giữa chủ sở hữu tài sản (hoặc người đại diện theo ủy quyền) và tổ chức bán đấu giá. Trong khi đó hợp đồng này được ký kết giữa cơ quan THADS (do CHV làm đại diện) và tổ chức bán đấu giá. Đây là điểm khác biệt cơ bản nhất giữa việc bán đấu giá tài sản để THA với bán đấu giá thông thường. Theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 101 Luật THADS “...

(ii). *Giai đoạn xử lý tài sản sau khi bán đấu giá không thành*

Trường hợp bán đấu giá không thành thì CHV tiến hành ra thông báo về việc bán đấu giá đồng thời tổng đạt cho đương sự theo quy định.

## **2.2. Đánh giá pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

### **2.2.1. Ưu điểm**

Qua nghiên cứu cho thấy các quy định pháp luật về cưỡng chế THADS tuy từng bước được hoàn thiện, có tính rõ ràng và khoa học hơn, đáp ứng tốt hơn yêu cầu về bảo đảm quyền con người, quyền cơ bản của công dân, như: Quyền

yêu cầu áp dụng biện pháp cưỡng chế THADS lần đầu tiên được quy định thành một nội dung cụ thể tại điểm a khoản 1 Điều 7 Luật THADS, theo đó quyền yêu cầu áp dụng biện pháp cưỡng chế THADS của người phải THA đã được ghi nhận, đáp ứng yêu cầu của thực tiễn THADS. Thẩm quyền tiến hành cưỡng chế THADS được quy định chặt chẽ dành cho CHV cơ quan THADS.

### **2.2.2. Tồn tại, hạn chế**

*2.2.2.1. Pháp luật thi hành án dân sự chưa quy định kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản của người phải thi hành án là một biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản*

Trong từng mục, Luật THADS quy định thủ tục cưỡng chế THADS đối với những tài sản cụ thể. Tuy nhiên đối với tài sản của người phải THA là các ĐAKDBĐS, hiện nay Luật THADS chưa quy định, phân loại thuộc nghĩa vụ THA nào, để từ đó quy định thành một biện pháp cưỡng chế riêng biệt như 11 biện pháp cưỡng chế đã được quy định tại Luật THADS.

*2.2.2.2. Pháp luật chưa quy định nguyên tắc cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản*

Sau khi nghiên cứu các quy định chung về cưỡng chế THADS cho thấy chưa có điều khoản nào quy định về nguyên tắc cưỡng chế THADS nói chung và nguyên tắc cưỡng chế KBTS là các ĐAKDBĐS hoặc dẫn chiếu tới các nguyên tắc chung của pháp luật về THADS trong cưỡng chế THADS. Do đó, pháp luật THADS cần phải có những quy định hướng dẫn khi áp dụng cưỡng chế THADS phải tuân theo các quy định của BLDS, Luật THADS và dẫn chiếu pháp luật có liên quan đến tính pháp lý của đối tượng tài sản kê biên, nếu có sự mâu thuẫn giữa các văn bản thì ưu tiên áp dụng quy định của BLDS, từ đó làm căn cứ đối với mỗi loại tài sản kê biên trong đó có ĐAKDBĐS để có nguyên tắc áp dụng để thực hiện thống nhất.

*2.2.2.3. Pháp luật chưa quy định cụ thể trình tự, thủ tục kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản, nhiều nội dung còn vướng mắc, bất cập khi áp dụng*

*(i). Chưa quy định cụ thể về xác minh điều kiện thi hành án và điều kiện cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản*

Trước khi thực hiện cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS, CHV phải tiến hành xác minh các thông tin liên quan đến tài sản là dự án sẽ kê biên và việc cưỡng chế, đồng thời cung cấp thông tin cho cơ quan Công an biết để tiến hành xác minh, xây dựng kế hoạch và lập phương án bảo vệ cưỡng chế theo cơ chế phối hợp bảo vệ cưỡng chế trong THADS. Song, pháp luật thực định chưa quy định cụ thể về xác minh điều kiện cưỡng chế KBTS, trình tự, thủ tục xác minh điều kiện cưỡng chế KBTS gồm những nội dung nào.

*(ii). Quy định về giao bảo quản tài sản là dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên theo thứ tự của Luật Thi hành án dân sự còn bất cập*

Quy định tại Luật THADS đặt ra thứ tự giao bảo quản tài sản đã kê biên rất chặt chẽ, theo đó bắt buộc giao cho người phải THA, người thân thích của người

phải THA hoặc người đang sử dụng, bảo quản rồi mới đến cá nhân, tổ chức có điều kiện bảo quản; bảo quản tại kho của cơ quan THADS.

(iii). *Quy định thỏa thuận giá tài sản và thẩm định giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên làm kéo dài thời gian tổ chức thi hành án*

Trên thực tế khi các bên thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá có nhiều bất cập, ĐAKDBĐS bao gồm nhiều hạng mục tài sản liên quan không thể tách rời, để đánh giá, thẩm định đúng giá trị tài sản là điều rất khó khăn, phụ thuộc nhiều ở năng lực, chuyên môn, kinh nghiệm của tổ chức thẩm định giá do các bên lựa chọn.

(iiii) *Quy định về bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên chưa chặt chẽ, dễ xảy ra vi phạm.*

(iiiii) *Về thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*

(iiiiii) *Giữa Luật THADS cũng không tương thích với Luật Đấu tư*

**2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

**2.3.1. Tình hình áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Theo khảo sát, từ 01/10/2016 đến 01/10/2021, ngành THADS tỉnh BR-VT đã thu lý như sau<sup>5</sup>:

- Về việc, tổng thụ lý là **45.104 việc** (ủy thác 750 việc). Đã giải quyết xong **37.243/40.692** việc có điều kiện thi hành, đạt tỷ lệ **92%**. Số việc chuyển kỳ sau là **7.075** việc.

- Về tiền, tổng thụ lý là **6.668.801.581.000** đồng (ủy thác 958.185.107.000 đồng). Đã giải quyết xong là **2.898.010.834.000/4.373.247.610.000** đồng có điều kiện thi hành, đạt tỷ lệ **66%**. Số chuyển kỳ sau là **2.781.314.368.000** đồng.

Trong **37.243** việc thi hành xong với tổng số tiền đồng **2.898.010.834.000**, đã áp dụng biện pháp cưỡng chế KBTS **115 việc** với tổng số tiền **1.985.010.834 đồng**, (chiếm tỷ lệ.....%), trong đó KBTS là ĐAKDBĐS chỉ có **02 việc** với tổng số tiền phải thi hành là **62.005.680.435 đồng** (chiếm tỷ lệ.....% trên tổng số vụ việc và tiền đã KBTS) .

**2.3.2. Những vướng mắc, bất cập trong áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản<sup>6</sup>**

**2.3.2.1. Vận dụng điều luật trong Luật Thi hành án dân sự để ra quyết định cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản không đúng với bản chất thật sự của loại tài sản kê biên**

<sup>5</sup> Trích các Báo cáo tổng kết công tác năm từ năm 2016 đến năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

<sup>6</sup> Báo cáo tổng kết công tác năm từ năm 2016 đến năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Kết quả nghiên cứu áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế KBTS của người phải THA là DAKDBĐS cho thấy:

Do pháp luật chưa có quy định cưỡng chế KBTS đối với DAKDBĐS là một biện pháp cưỡng chế KBTS trong luật THADS, nên khi ban hành quyết định cưỡng chế KBTS đối với loại tài sản này, CHV đã vận dụng Điều 89 (Kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch đảm bảo), Điều 94 (kê biên tài sản gắn liền với đất), Điều 95 (kê biên nhà ở)- Luật THADS để thực hiện.

*2.3.2.2. Về xác định nguyên tắc cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản chưa được quy định cụ thể, phải tổng hợp vận dụng cho phù hợp yêu cầu thực tiễn thi hành án dân sự*

Qua nghiên cứu thực tiễn cho thấy, Luật THADS chưa đưa ra nguyên tắc cưỡng chế KBTS của người phải THA là DAKDBĐS, tuy nhiên đây là loại tài sản có giá trị lớn, công tác kê biên rất phức tạp, phải xác định rõ nguyên tắc để làm cơ sở triển khai công tác cưỡng chế KBTS.

*2.3.2.3. Áp dụng quy định về tài sản không được kê biên, xử lý khi cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản chưa cụ thể*

Qua nghiên cứu KBTS là DAKDBĐS, có những tài sản là công cụ bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, chống ô nhiễm môi trường hoặc là cơ sở y tế trường học nằm trong dự án thuộc danh mục tài sản không được kê biên theo quy định như Điều 88 - Luật THADS. Tuy nhiên đây là loại tài sản không thể tách rời đối với dự án khu đô thị mới, do đó để đảm bảo giá trị tài sản của tổng thể dự án, buộc phải tiến hành kê biên loại tài sản đối với DAKDBĐS là khu đô thị mới. Thực tiễn áp dụng này là không phù hợp với quy định tại Điều 88- Luật THADS.

*2.3.2.4. Khó khăn trong áp dụng pháp luật do quy định cụ các nội dung phải tiến hành xác minh khi thực hiện xác minh điều kiện thi hành án và điều kiện cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản*

Qua thực tiễn do quy định về xác minh điều kiện THA và điều kiện cưỡng chế KBTS là các DAKDBĐS chưa được quy định cụ thể rõ ràng, nên trước khi cưỡng chế KBTS là DAKDBĐS, việc áp dụng pháp luật trong xác minh còn nhiều sai sót. Khi xác minh điều kiện THA nói chung và điều kiện cưỡng chế THADS nói riêng, nhiều trường hợp CHV chưa chú trọng thực hiện đúng pháp luật về xác minh làm cơ sở cho việc áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên DAKDBĐS đúng pháp luật

*2.3.2.5. Về giao bảo quản tài sản là dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên có bất cập do pháp luật quy định thứ tự giao bảo quản*

Do DAKDBĐS là loại tài sản có giá trị lớn, gắn liền với nguồn vốn đầu tư của người phải THA, nên sau khi cưỡng chế KBTS, CHV định hướng cho 02 bên đương sự thỏa thuận giao cho người phải THA quản lý hoặc thuê cá nhân tổ chức có điều kiện bảo quản theo khoản, 1 và 2 Điều 58 Luật THADS,

*2.3.2.6. Việc áp dụng quy định về thẩm định giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên chưa đúng với giá trị thực tế tài sản mà người thi hành án đã bỏ vốn đầu tư*

Thực tiễn áp dụng quy định Luật THADS về thẩm định giá đối với ĐAKDBĐS có những vướng mắc, dẫn chứng tiếp đối với tài sản kê biên là dự án kinh doanh khu du lịch Thủy Hoàng, sau khi KBTS trên cơ sở lựa chọn của các bên đương sự, ngày 26/11/2019, CHV cơ quan THADS huyện X đã ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản Mạnh Đạt - Chi nhánh BR-VT.

*2.3.2.7. Việc áp dụng quy định về bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên tản mạn, liên quan đến nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau, dẫn đến áp dụng có sai phạm, vướng mắc*

Thực tiễn áp dụng quy định pháp luật để tổ chức bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh khu du lịch Hoàng Thủy sau khi kê biên tài sản đã bộc lộ nhiều sai sót, yếu kém của CHV dẫn đến phải hủy kết quả bán đấu giá tài sản khi người phải THA có khiếu nại kết quả bán đấu giá, cụ thể:

*2.3.2.8. Công tác kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản là hoạt động phức tạp, cần có sự phối hợp của nhiều cấp, nhiều ngành, luôn đối mặt với các khiếu nại gay gắt và kéo dài trong nhiều năm chưa thể kết thúc việc thi hành án*

Dẫn chứng làm rõ thêm việc áp dụng quy định pháp luật về cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS có nhiều vướng mắc sai sót trong áp dụng pháp luật ở giai đoạn tổ chức bán đấu giá ĐAKDBĐS đồng thời làm rõ thêm tính chất phức tạp của công tác xác minh tài sản kê biên, công tác chỉ đạo, phối hợp trong tổ chức kê biên ĐAKDBĐS của vụ việc cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS kéo dài 09 năm từ năm 2012 đến năm 2021 mới tổ chức thi hành án xong

***2.3.3. Nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là dự án kinh doanh bất động sản***

*2.3.3.1. Nguyên nhân khách quan*

- Nguyên nhân trước tiên dẫn tới những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS là nguyên nhân về hạn chế của pháp luật - công cụ điều chỉnh quan hệ pháp luật về cưỡng chế THADS.

- Tài sản cưỡng chế là ĐAKDBĐS đã kê biên, thẩm định giá nhưng rất khó bán, có vụ việc phải định giá lại nhiều lần, giảm giá vẫn không có người mua.

- Bán đấu giá thành nhưng chưa giao được tài sản cho người mua trúng đấu giá do người phải THA chống đối, chây ỳ.

- Có BA, QĐ của Tòa án tuyên không rõ, có sai sót, khó thi hành.

- Ý thức tuân thủ pháp luật trong cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS của tổ chức, cá nhân liên quan đến việc THA, nhất là của người phải THA chưa cao, nhiều trường hợp đương sự chống đối vì vậy cơ quan THADS phải huy động lực lượng tham gia cưỡng chế với số lượng lớn.

*2.3.3.2. Nguyên nhân chủ quan*

- Khả năng và trình độ xây dựng pháp luật của những người tham mưu ban hành văn bản quy phạm pháp luật về cưỡng chế THADS nói chung, trong đó có cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS nói riêng còn hạn chế nhất định.



- Công tác quản lý, chỉ đạo THADS, trong đó có chỉ đạo cưỡng chế THADS trong các cơ quan THADS vẫn chưa đáp ứng yêu cầu; năng lực chuyên môn, ý thức trách nhiệm, tính gương mẫu đi đầu của đội ngũ CHV ở một số cơ quan THADS chưa cao dẫn đến sai sót, vi phạm trong cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS.

## **Kết luận Chương 2**

Kết quả nghiên cứu tại Chương 2 của Luận văn cho thấy pháp luật về cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS hiện hành ở Việt Nam chưa được quy định cụ thể, chặt chẽ mà các nội dung liên quan được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Luật THADS, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật giá, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành khác nhau. Kết quả nghiên cứu của Luận văn cũng đã chỉ ra thực trạng quy định pháp luật, những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân khách quan, chủ quan của những vướng mắc bất cập khi áp dụng pháp luật cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS tại tỉnh BR-VT. Kết quả nghiên cứu đã nhận diện, chỉ ra được ưu điểm, những tồn tại, vướng mắc, bất cập và nguyên nhân; đây là tiền đề quan trọng để đề xuất những giải pháp về cưỡng chế đối với đối tượng tài sản này.

## **Chương 3**

### **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ BIỆN PHÁP CƯỖNG CHẾ KÊ BIÊN TÀI SẢN CỦA NGƯỜI PHẢI THI HÀNH CÁC DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Các quy định pháp luật hiện hành về cưỡng chế KBTS được áp dụng vào thực tiễn để tổ chức KBTS là ĐAKDBĐS thời gian qua đã từng bước góp phần quan trọng trong việc bảo đảm hiệu quả THADS. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu lý luận, pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS cho thấy còn nhiều hạn chế từ pháp luật và áp dụng pháp luật, đã có những tác động tiêu cực, làm ảnh hưởng tới hiệu quả của cưỡng chế THADS. Do vậy, việc nghiên cứu làm rõ định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS là điều cần thiết và tất yếu khách quan.

#### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Trên cơ sở các nghị quyết của Đảng, những vấn đề lý luận và thực tiễn về THADS có thể rút ra một số quan điểm chỉ đạo của Đảng, Nhà nước cần quán triệt trong cưỡng chế KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS

##### **3.1.1. Bảo đảm nguyên tắc cưỡng chế**

Bảo đảm nguyên tắc cưỡng chế là nguyên tắc xuyên suốt toàn bộ hoạt động THADS đặc biệt là trong hoạt động cưỡng chế KBTS của người phải THA là các ĐAKDBĐS, cần được quán triệt sâu sắc.

### ***3.1.2. Đảm bảo hiệu lực thi hành bản án, quyết định của Tòa án, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự***

Các BA, QĐ của Tòa án có hiệu lực pháp luật phát sinh hiệu lực trong thực tế đời sống xã hội cần phải nâng cao hiệu lực, hiệu quả áp dụng pháp luật THADS.

### ***3.1.3. Củng cố cơ chế phối hợp trong áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản***

Cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS không chỉ là công tác chuyên môn nghiệp vụ đơn thuần của cơ quan THADS mà còn mang ý nghĩa chính trị - xã hội rộng lớn.

## **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

Hiện nay, pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS trong THADS còn tản mạn; giữa pháp luật về THADS và các văn bản pháp luật có liên quan chưa hợp nhất nên chưa tạo được sự tương hỗ lẫn nhau. Hệ quả là công tác THADS gặp nhiều vướng mắc, trở ngại.

### ***3.2.1. Ban hành Bộ luật Thi hành án điều chỉnh tất cả các lĩnh vực thi hành án***

Hiện nay, THA ở nước ta được điều chỉnh bởi nhiều Luật, như: LTHADS, Luật THA hình sự, Luật Tổ tụng hành chính v.v.

### ***3.2.2. Sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành***

Do đó, trong khi tiếp tục nghiên cứu để xây dựng Bộ luật THA điều chỉnh tất cả các lĩnh vực THA thì trước mắt sửa đổi Luật THADS theo hướng sửa đổi bổ sung chế định cưỡng chế KBTS của người phải THA là ĐAKDBĐS để phù hợp tình hình thực tế khách quan theo hướng:

#### ***3.2.2.1. Quy định về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản***

Sửa đổi, bổ sung Luật THADS theo hướng quy định cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS là một biện pháp cưỡng chế thi hành nghĩa vụ trả tiền và quy định rõ bằng một biện pháp cưỡng chế riêng. Hiện nay Luật THADS quy định loại nghĩa vụ trả tiền có 06 biện pháp cưỡng chế mà chưa có quy định biện pháp cưỡng chế đối với loại tài sản đặc thù này, do phát sinh trong thực tiễn thi hành án ở thời gian gần đây. Khi luật hóa là một biện pháp cưỡng chế sẽ có quy định cụ thể cách thức thực hiện kê biên đối với loại tài sản này.

#### ***3.2.2.2. Quy định về nguyên tắc cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản***

Sửa đổi, bổ sung thêm một điều luật về nguyên tắc cưỡng chế thi hành án vào Mục 2 (Quy định chung về cưỡng chế THA) của Luật THADS, để làm cơ sở cho CHV, cơ quan THADS xác định rõ các nguyên tắc khi tổ chức cưỡng chế nói chung và cưỡng chế KBTS đối với đối tượng tài sản là ĐAKDBĐS nói riêng. Vì nguyên tắc có tính xuyên suốt, nhất quán để việc tổ chức KBTS được thực hiện thống nhất và hạn chế thấp nhất vi phạm pháp luật.

*3.2.2.3. Quy định về tài sản không được kê biên, xử lý khi cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản*

Khi tiến hành KBTS là DAKDBDS các tài sản thiết yếu không thể tách rời khỏi dự án là hệ thống tài sản về phòng chống cháy nổ, xử lý ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên Điều 87- Luật THADS quy định đây là loại tài sản không được kê biên, do đó để đảm bảo việc KBTS đối với DAKDBDS, cần phải sửa đổi bổ sung quy định này ở Điều 87 theo hướng loại trừ, đồng thời cần quy định bổ sung thêm những loại tài sản không được phép kê biên khi tiến hành KBTS là DAKDBDS.

*3.2.2.4. Quy định về xác minh điều kiện thi hành án và điều kiện cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản*

Sửa đổi, bổ sung Điều 44 theo hướng tách rõ nội dung xác minh điều kiện THA và điều kiện cưỡng chế THA làm cơ sở để CHV thực hiện xác minh.

*3.2.2.5. Quy định về giao bảo quản tài sản là dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên*

Sửa đổi quy định về giao bảo quản tài sản THA đã kê biên theo hướng bỏ thứ tự giao bảo quản tài sản tại Điều 58 Luật THADS để tạo sự linh hoạt trong việc giao tài sản cho tổ chức, cá nhân có điều kiện bảo quản tài sản đã kê biên nói chung và DAKDBDS nói riêng hoặc đưa tài sản về kho vật chứng của cơ quan THADS để bảo quản tài sản đã kê biên và thuận lợi trong việc định giá, bán đấu giá, giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản đã kê biên.

*3.2.2.6. Quy định về thẩm định giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên.*

Hiện nay đối với công tác thẩm định giá đối với tài sản là DAKDBDS chính là đối với loại đất dự án được nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, khi tiến hành thẩm định, tổ chức thẩm định giá chưa tiến hành thẩm định giá trị đất được thuê và chi phí đầu tư vào đất. Đối với vấn đề này, cần bổ sung quy định hướng dẫn cách thức thẩm định giá để đảm bảo giá trị tổng thể của dự án đầu tư KDBDS.

*3.2.2.7. Quy định về bán đấu giá tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản đã kê biên*

Bổ sung Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, về quy định người trúng đấu giá tài sản của người phải THA gắn liền với đất thuê của người khác, kể cả là đất thuê của Nhà nước được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại mà người phải THA đã ký hợp đồng thuê đất trước khi kê biên, xử lý tài sản gắn liền với đất thuê và quy định rõ trách nhiệm của người cho thuê đất phải ký hợp đồng cho người trúng đấu giá tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất mà người phải THA đã ký kết.

### ***3.2.3. Ban hành quy trình cưỡng chế Thi hành án dân sự***

Để hạn chế sai sót, vi phạm trong công tác cưỡng chế THADS nói chung về cưỡng chế KBTS đối với DAKDBDS, Tổng cục THADS cần ban hành quy trình cưỡng chế THADS với trình tự, thủ tục chặt chẽ gồm các bước theo thứ tự thực hiện như sau: Xác minh điều kiện cưỡng chế THADS, lập kế hoạch cưỡng

chế THADS (trong trường hợp pháp luật quy định phải lập kế hoạch cưỡng chế), ra quyết định cưỡng chế THADS, thông báo quyết định cưỡng chế THADS, thực hiện quyết định cưỡng chế THADS, giao nhận quyền và nghĩa vụ (thanh toán tiền, trả tài sản) THA có được từ cưỡng chế THADS, rút kinh nghiệm cưỡng chế THADS, kết thúc cưỡng chế THADS. Đối với một số loại tài sản đặc thù như ĐAKDBĐS, quy trình cần có mục hướng dẫn cụ thể hơn để quá trình KBTS được thực hiện chặt chẽ, đúng pháp luật hạ chế thấp nhất sai sót và vi phạm pháp luật.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản.**

Trên cơ sở các quan điểm, chủ trương của Đảng, của Nhà nước về nâng cao hiệu quả công tác THADS; trên cơ sở lý luận chung về áp dụng pháp luật; căn cứ vào đặc điểm tình hình địa phương và thực trạng áp dụng pháp luật về THADS ở tỉnh BR-VT trong thời gian qua, tác giả xin đề xuất một số giải pháp nhằm bảo đảm áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS ở tỉnh BR-VT như sau:

#### **3.3.1. Giải pháp hoàn thiện cơ chế áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản**

##### **3.3.1.1. Nâng cao năng lực cơ quan thi hành án**

Việc kiện toàn tổ chức, bộ máy cơ quan THADS, trong đó chú trọng nâng cao vai trò của cơ quan THADS, CHV bảo đảm tương xứng với vị trí của các cơ quan tiến hành tố tụng ở địa phương như Tòa án, Viện kiểm sát... mà trước hết là tăng cường thêm chỉ tiêu CHV cho các cơ quan THADS tỉnh BR-VT.

##### **3.3.1.2. Nâng cao năng lực của đội ngũ Chấp hành viên**

Để nâng cao năng lực hoạt động của đội ngũ CHV, Cục THADS tỉnh phải thường xuyên rà soát, đánh giá chất lượng đội ngũ cán bộ THADS, đặc biệt là đội ngũ CHV.

##### **3.3.1.3. Nâng cao hiệu quả hoạt động của Ban chỉ đạo thi hành án dân sự các cấp**

Để nâng cao hiệu quả hoạt động của Ban chỉ đạo THADS, trước hết, về phía cấp ủy Đảng thường xuyên lãnh đạo, chỉ đạo, kiểm tra hoạt động của các Ban chỉ đạo THADS; kịp thời chấn chỉnh hoạt động, lề lối làm việc của các Ban chỉ đạo THADS; kịp thời tháo gỡ hoặc đề xuất với Trung ương những vướng mắc về cơ chế chính sách mà bản thân UBND và ban Chỉ đạo THADS không giải quyết được.

##### **3.3.1.4. Nâng cao hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo về thi hành án dân sự**

Để nâng cao hiệu quả công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo hạn chế mức thấp nhất bất cập, tồn tại khi KBTS là ĐAKDBĐS cần triển khai thực hiện tốt một số giải pháp sau:

- Cần tăng cường vai trò lãnh đạo của cấp ủy Đảng, quản lý điều hành của chính quyền, đề cao trách nhiệm của Thủ trưởng để phát huy sức mạnh của cả hệ thống chính trị trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo.

- Thủ trưởng cơ quan THADS phải củng cố và chấn chỉnh công tác tiếp dân, trong đó:

+ Cần bố trí cán bộ có đủ năng lực, trình độ, năng lực và phẩm chất đảm nhiệm chức năng tiếp dân; bố trí địa điểm thích hợp để tiếp công dân; thực hiện nghiêm túc quy chế giải quyết khiếu nại, tố cáo và tiếp công dân.

+ Cần nâng cao trách nhiệm và chất lượng giải quyết khiếu nại, tố cáo: lãnh đạo cơ quan THADS phải bố trí đủ về số lượng và những Thẩm tra viên có năng lực, tâm huyết, có trách nhiệm để làm công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo.

**3.3.1.5. Tăng cường phối hợp giữa cơ quan thi hành án dân sự với các cơ quan hữu quan trong việc áp dụng pháp luật thi hành án dân sự**

Công tác THADS đặc biệt là công tác cưỡng chế KBTS nhất là đối với ĐAKDBĐS là hoạt động mang tính thực tiễn, gắn bó chặt chẽ với cơ sở, liên quan trực tiếp đến tài sản của đương sự, có ảnh hưởng rất lớn đến đời sống người phải THA và doanh nghiệp; liên quan đến nhiều cơ quan Nhà nước khác nhau như Tòa án, VKS, Công an, Thuế, Tài chính, Tài nguyên Môi trường, Xây dựng, Ngân hàng,...

**3.3.1.6. Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về thi hành án dân sự đảm bảo thực hiện pháp luật thi hành án dân sự nghiêm minh**

Để thực hiện pháp luật THADS có hiệu quả thì cần thiết phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về THADS nhất là từ cơ sở, một mặt, nâng cao nhận thức về pháp luật THADS cho nhân dân, cho người được THA, người phải THA và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến THADS, mặt khác, tuyên truyền giáo dục phổ biến pháp luật về THADS giúp nhân dân và những người có liên quan đến THADS hiểu rõ được các quyền, nghĩa vụ của mình và nhận thức rõ BA, QĐ về dân sự của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải được nghiêm chỉnh thi hành.

**3.3.2. Nâng cao hiệu quả cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án là các dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Từ thực tiễn áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS để thi hành BA, QĐ đã có hiệu lực của Tòa án tại tỉnh BR-VT, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm sau:

**3.3.2.1. Bảo đảm chặt chẽ về mặt thủ tục trong cưỡng chế kê biên tài sản**

Thi hành án là một quá trình gồm nhiều thủ tục pháp lý liên quan chặt chẽ với nhau. Thủ tục ban đầu làm tiền đề cho các thủ tục tiếp theo. Thủ tục ban đầu chặt chẽ, thì thủ tục tiếp theo đảm bảo đúng quy định của pháp luật

Luật bồi thường Nhà nước là một cơ sở pháp lý quan trọng cho tổ chức, cá nhân yêu cầu cơ quan THA, người làm công tác THA gây thiệt hại cho công dân, cơ quan, tổ chức (đương sự, người có quyền lợi liên quan) trong quá trình tác nghiệp phải bồi thường. Nhưng hiện nay, thu nhập của người làm công tác THA, nhất là CHV thường phụ thuộc rất nhiều vào đồng lương căn bản, thì khả năng có thể bồi thường của CHV là rất khó khăn, nếu xảy ra việc bồi thường thì chắc chắn CHV sẽ không còn lòng nhiệt huyết và tinh thần để gắn bó với ngành THADS nữa. Do vậy, để hạn chế đến mức thấp nhất việc phải bồi thường trong

quá trình tác nghiệp, CHV bắt buộc phải thực hiện việc bảo đảm chặt chẽ về mặt thủ tục THA nói chung và trong quá trình cưỡng chế KBTS nói riêng, nhất là tài sản có giá trị lớn như ĐAKDBĐS.

*3.3.2.2. Thực hiện đầy đủ các bước chuẩn bị trước khi cưỡng chế kê biên tài sản*

Quá trình cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS không cho phép CHV kéo dài thời gian; muốn vậy, CHV phải có công tác chuẩn bị cưỡng chế KBTS thật tốt trước khi thực hiện việc cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS.

Trong thời gian diễn ra việc cưỡng chế KBTS, CHV và những người tham gia đoàn cưỡng chế luôn phải đối mặt với những khó khăn, nguy hiểm nhất định. Nếu thời gian cưỡng chế càng kéo dài thì nguy cơ xảy ra càng nhiều hơn.

*3.3.2.3. Bảo đảm an toàn, hiệu quả trong quá trình tổ chức thực hiện cưỡng chế kê biên dự án kinh doanh bất động sản.*

Cưỡng chế kê biên ĐAKDBĐS không thể được xem là thành công khi trong quá trình cưỡng chế có hậu quả xấu xảy ra cho những người tham gia cưỡng chế hoặc đương sự, người có quyền lợi liên quan.

### **Kết luận Chương 3**

Chương 3 của Luận văn tập trung luận giải về định hướng hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cưỡng chế KBTS là ĐAKDBĐS của người phải THA ở Việt Nam. Các yêu cầu về hoàn thiện và áp dụng pháp luật về cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS xuất phát từ đường lối của Đảng về cải cách tư pháp, cải cách hành chính nhằm đáp ứng yêu cầu về xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa của nhân dân, do nhân dân và vì nhân dân; bảo đảm quyền con người, quyền cơ bản của công dân; huy động sự tham gia tích cực của các cơ quan, tổ chức, cá nhân vào hoạt động cưỡng chế kê biên. Đồng thời đã đề xuất được các giải pháp chủ yếu về lập pháp và giải pháp tổ chức thực hiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả cưỡng chế KBTS đối với ĐAKDBĐS tại tỉnh BR-VT.

## KẾT LUẬN

Thi hành án dân sự là hoạt động quan trọng đảm bảo hiệu lực của các bản án, quyết định của Tòa án trên thực tế, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, tổ chức và cá nhân liên quan. Việc áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản nhằm thi hành bản án, quyết định của Tòa án có một vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu lực các phán quyết dân sự của Tòa án đối với những vụ án có giá trị thực hiện nghĩa vụ dân sự lớn. Hiệu quả của việc cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản là cơ sở, tiền đề cho sự thành công của việc thi hành án dân sự, góp phần giữ vững an ninh trật tự, an toàn xã hội và tính nghiêm minh của pháp luật.

Từ thực tế công tác thi hành án dân sự ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong những năm qua cho thấy việc áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản là vấn đề mới, chưa có tiền lệ nhằm thi hành của Tòa án của Tòa án. Do đó, đã có những vướng mắc, bất cập nhất định mà tập trung chủ yếu là những bất cập trong các quy định của pháp luật liên quan đến cưỡng chế kê biên tài sản là dự án kinh doanh bất động sản dẫn đến việc áp dụng pháp luật trong tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản của chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến tiến độ tổ chức thi hành án.

Những tồn tại và hạn chế của áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản nhằm thi hành của Tòa án của Tòa án ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xuất phát từ nguyên nhân cơ bản là hệ thống pháp luật về thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể, chặt chẽ và đây là vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn công tác thi hành án dân sự.

Để khắc phục những hạn chế trên, cần phải có những giải pháp đồng bộ và khả thi, cụ thể như: Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan hữu quan trong thi hành án dân sự đặc biệt là trong cưỡng chế kê biên tài sản ... Về mặt pháp luật, sớm hoàn thiện hệ thống pháp luật về thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan; cần có sự đối chiếu quy định về kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản giữa các văn bản này để khắc phục những quy định chưa đồng bộ, bổ sung những khoảng trống chưa được pháp luật điều chỉnh. Đảm bảo sự thống nhất các quy định trong từng văn bản cũng như giữa các văn bản pháp luật. Trên cơ sở hiện thực hóa các biện pháp xử lý cụ thể được phân tích tại Chương 3; kiện toàn tổ chức, bộ máy cơ quan thi hành án dân sự; nâng cao trình độ năng lực của đội ngũ chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự tỉnh; nâng cao hiệu quả hoạt động của Ban chỉ đạo thi hành án dân sự các cấp ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; nâng cao hiệu quả công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo về thi hành án dân sự; tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan thi hành án dân sự với các cơ quan hữu quan trong việc thực hiện, và đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật dân sự và thi hành án dân sự,

hy vọng sẽ nâng cao hiệu quả áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản đối với dự án kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Thực hiện đồng bộ các giải pháp đổi mới tư duy, hoàn thiện khung pháp luật và cơ chế áp dụng sẽ tạo những tác động thực tế đến việc áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản là các dự án kinh doanh bất động sản để thi hành của Tòa án của Tòa án, góp phần đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật; góp phần thúc đẩy công cuộc cải cách tư pháp, phục vụ sự phát triển của tỉnh duyên hải tiềm năng kinh tế biển, du lịch... tác động tích cực đến mục tiêu ổn định đời sống xã hội Bà Rịa – Vũng Tàu.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### Các văn bản pháp luật

1. Quốc hội (2005), Luật Thương mại, NXB Tư pháp, Hà Nội.
2. Quốc hội (2014), Luật Thi hành án dân sự, NXB Tư pháp, Hà Nội.
3. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, NXB Tư pháp, Hà Nội.
4. Quốc hội (2014), Luật Doanh nghiệp, NXB Tư pháp, Hà Nội.
5. Quốc hội (2014), Luật Phá sản, NXB Tư pháp, Hà Nội.
6. Quốc hội (2014), BLDS, NXB Tư pháp, Hà Nội.
7. Quốc hội (2016), Luật đấu giá tài sản, NXB Tư pháp, Hà Nội.
8. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư, NXB Tư pháp, Hà Nội.
9. Ban Chấp hành trung ương (2014), Số 92-KL/TW ngày 12/3/2014 Kết luận của Bộ Chính trị về việc tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị khóa IX về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.
10. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.
11. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.
12. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2020), Báo cáo công tác Thi hành án dân sự 05 năm 2015-2020.
13. Chính phủ (2015), Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự về thủ tục thi hành án dân sự, Hà Nội.
14. Chính phủ (2020), Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự, Hà Nội.
15. Chính phủ (2022), Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản, Hà Nội.
16. Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính, TAND Tối cao, VKSND Tối cao (2016), Thông tư liên tịch số 05/2016/TTLT-BTP-BCA-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19/5/2016 quy định hoạt động của Ban Chỉ đạo THADS.
17. Bộ Tài chính (2016), Thông tư số 200/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 quy định việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí đảm bảo hoạt động của Cơ quan THADS, kinh phí tổ chức cưỡng chế THADS, Hà Nội.
18. Bộ Tư pháp, Bộ Công an (2012), Thông tư liên tịch số 03/2012/TTLT-BTP-BCA ngày 30/3/2012 quy định cụ thể việc phối hợp cưỡng chế trong THADS, Hà Nội.

### Các tài liệu tham khảo

19. Bộ Tư pháp - Tạp chí Dân chí và pháp luật (từ năm 2015 - 2019), Số chuyên đề thi hành án dân sự, Hà Nội.

20. Lương Thanh Đức (2019), “Chín biện pháp bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng” NXB chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.
21. Vũ Đức Hải (2014), “Luật thi hành án dân sự năm 2008 - Một số hạn chế vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung”, tạp chí Nhà nước - pháp luật, số 6, năm 2014, trang 68 -74.
22. Lê Thị Thu Hà (2012), Giáo trình Kỹ năng Thi hành án dân sự, NXB Tư pháp, Hà Nội.
23. Hoàng Xuân Hiền (20219), “*Pháp luật kê biên tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án dân sự và thực tiễn thực hiện trên địa bàn tỉnh Hòa Bình*”, Luận văn thạc sĩ Luật học.
24. Nguyễn Thị Thu Hồng (2014) “Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp ban hành nội quy hay quy chế bán ĐGTS”, tạp chí Dân chủ - pháp luật số 6 năm 2014, trang 55 - 57.
25. Lương Ngọc Hưng (2018) “*Cưỡng chế thi hành án dân sự thực tiễn ở tỉnh Nam Định*”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.
26. Lê Thị Hương Giang (2019) “*Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam*” năm 2019, Luận án Tiến sỹ chuyên ngành Luật Dân sự và Tổ tụng dân sự.
27. Lê Văn Nam (2019) “*Cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trong thi hành án dân sự ở Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ.
28. Hoàng Phê (2018), Từ điển Tiếng Việt, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
29. Lê Quang Tuấn (2016), “Kê biên quyền sử dụng đất, theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội”.
30. Lê Xuân Tùng (2016), “Các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn thành phố Hà Nội”, luận văn thạc sĩ.
31. Lê Anh Tuấn (2010), "Cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật - Bộ Tư pháp, (Số chuyên đề thi hành án dân sự).
32. Lê Anh Tuấn (2013), "Một số vấn đề về kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.
33. Lê Anh Tuấn (2013), "Chấp hành viên giữ vai trò quyết định trong cưỡng chế thi hành án dân sự", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề thi hành án dân sự).
34. Lê Anh Tuấn (2014), "Bảo đảm quyền con người, quyền công dân trong công tác thi hành án dân sự", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề thi hành án dân sự).
35. Lê Anh Tuấn (2015), "Những nội dung mới về cưỡng chế thi hành án dân sự", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề thi hành án dân sự).
36. Nguyễn Thanh Phong (2011) “Biện pháp cưỡng chế, kê biên tài sản trong thi hành án dân sự” luận văn thạc sĩ luật học, năm 2011.
37. Trần Anh Tuấn (2017), “Bình Luận khoa học Bộ luật Tổ tụng Dân sự năm 2015” NXB Tư Pháp, Hà Nội.

38. Tổng cục Thi hành án dân sự (từ năm 2015 - 2020) - Tài liệu tập huấn nghiệp vụ THADS, Hà Nội.
39. Tổng cục Thi hành án dân sự, Bộ Tư pháp (2016), Báo cáo tổng kết công tác các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 và 2021 Hà Nội.
40. Tổng cục Thi hành án dân sự, Bộ Tư pháp (2012), Sổ tay nghiệp vụ thi hành án dân sự, NXB Tư pháp, Hà Nội.
41. Trường Đại học Luật Hà Nội (2020), Giáo trình Lý luận chung Nhà nước và pháp luật (tái bản lần thứ 4, có sửa đổi, bổ sung), NXB Tư pháp, Hà Nội.
42. Viện Khoa học pháp lý, Bộ Công an (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
43. Viện Nhà nước và Pháp luật Học viện Chính trị - Hành chính quốc gia Hồ Chí Minh (2011), Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và Pháp luật, Nxb Chính trị - Hành chính, Hà Nội.