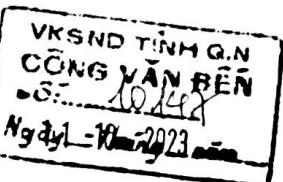


Số: 201 /TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2023



## THÔNG BÁO

### Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát thi hành án dân sự

Quá trình trực tiếp kiểm sát tại Cục Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh B. và một số Chi cục THADS trực thuộc, Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tối cao đã phát hiện một số vi phạm của Cơ quan THADS, Chấp hành viên (CHV) trong việc tổ chức thi hành án (THA), trong đó có những vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp đương sự và những người liên quan, VKSND tối cao (Vụ 11) thấy cần thông báo về những vi phạm phổ biến, nghiêm trọng đã được phát hiện để rút kinh nghiệm chung trong thực tiễn kiểm sát hoạt động THADS, cụ thể như sau:

#### 1. Một số dạng vi phạm chung của CHV trong việc tổ chức THA

- CHV vi phạm quy định tại điểm b khoản 4 Điều 44, khoản 2 Điều 88, khoản 1, 2 Điều 89, khoản 1 Điều 96 và khoản 1, 3 Điều 111 Luật THADS về việc xác minh, cưỡng chế xử lý tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Cụ thể: Trước khi thực hiện cưỡng chế, kê biên tài sản là nhà, đất, phương tiện giao thông, CHV không xác minh tại các cơ quan chức năng (quản lý đô thị, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Cảnh sát giao thông...) để làm rõ thông tin về tài sản là quyền sử dụng đất (QSĐĐ), việc xây dựng và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trên đất, đăng ký sở hữu xe...; quá trình kê biên tài sản, không mô tả chi tiết, cụ thể hiện trạng tài sản, diện tích sàn xây dựng; không yêu cầu cơ quan đang quản lý giấy tờ về QSĐĐ, quyền sở hữu tài sản nộp các giấy tờ đó cho Cơ quan THADS, dẫn đến việc, trong số các tài sản được thẩm định giá, bán đấu giá, giao tài sản cho người trúng đấu giá có phần diện tích đất không thuộc tài sản thế chấp, diện tích đất lấn chiếm; áp dụng bảng giá không phù hợp khi thẩm định giá, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự (đều là các vụ việc do Chi cục THADS cấp huyện tổ chức thi hành).

- CHV Cục THADS tỉnh B. đã thành lập Hội đồng xác định giá tài sản để bán hóa giá xe mô tô có giá trị trên 10 triệu đồng, mà không thực hiện các thủ tục lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 98 Luật THADS và Điều 26 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

- Hầu hết hồ sơ THA có liên quan đến việc bán đấu giá tài sản để THA tại Cục THADS tỉnh B. và các Chi cục THADS trực thuộc tỉnh B. được kiểm sát, CHV không lưu trữ hoặc lưu trữ không đầy đủ các thủ tục niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản, các tài liệu về bán đấu giá tài sản THA (không có hóa đơn,

chứng từ chi phí thực tế, hợp pháp, hợp lệ của Tổ chức đấu giá trong việc bán đấu giá tài sản THA).

- CHV thực hiện việc xác minh điều kiện THA không đầy đủ, dẫn đến việc ra Quyết định chưa có điều kiện THA không đảm bảo căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44a Luật THADS.

## **2. Một số vụ việc vi phạm cụ thể trong việc xác minh, cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản và ra quyết định chưa có điều kiện THA**

**2.1. Vụ việc Công ty TNHH MTV PV (Công ty PV), theo Quyết định THA số 146/QĐ-CCTHADS ngày 04/3/2020 (do Chi cục THADS huyện C. tổ chức thi hành):** Tài sản được Tòa tuyên kê biên, phát mại để THA gồm 07 quyền sử dụng đất và 01 xe ô tô loại xe tải ben, mang tên chủ sở hữu Công ty PV. Quá trình tổ chức THA, CHV chỉ xác minh 02/07 QSDD và nhà có trên đất, nhưng tại các biên bản kê biên không thể hiện ranh giới từ cận của thửa đất và diện tích từng sàn xây dựng của căn nhà. Trong đó, trên 01 thửa đất có ngôi nhà 03 tầng, nhưng CHV chỉ cưỡng chế kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá nhà 02 tầng (thiếu 01 tầng). Ngoài ra, tại một số biên bản kê biên thể hiện, người phải THA, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng biên bản không có nội dung về việc mở, phá khóa để thực hiện việc kê biên. Đối với xe ôtô, trước khi kê biên, phát mại, CHV không xác minh nguồn gốc, đặc điểm, tình trạng tài sản tại cơ quan đăng ký quyền sở hữu - Vi phạm điểm b khoản 4 Điều 44, Điều 88 Luật THADS.

**2.2. Vụ việc Trần Văn C. và Phạm Thị H. theo Quyết định THA số 367/QĐ-CCTHADS ngày 21/6/2021 (do Chi cục THADS TP. B. tổ chức thi hành):** Tài sản thế chấp được phát mại là thửa đất số 46, diện tích 75m<sup>2</sup>; thửa đất số 47, diện tích 93,3 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup> đều thuộc tờ bản đồ số 48 và tài sản xây dựng trên đất. Kết quả xác minh thực trạng thể hiện, căn nhà 04 tầng của gia đình ông C. và bà H. xây dựng không đúng giấy phép, có diện tích lớn hơn 103,5m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp phép xây dựng và chòng lấn 30m<sup>2</sup> sang thửa đất số 49 tờ bản đồ số 47 của ông C. và bà H. (thửa đất số 49 không phải là tài sản thế chấp). Nội dung biên bản kê biên không thể hiện cụ thể diện tích sàn xây dựng của từng tầng cho nên không xác định được sự chênh lệch diện tích thực tế của từng sàn với diện tích theo giấy phép xây dựng được cấp - Vi phạm điểm b khoản 4 Điều 44, Điều 88 Luật THADS.

Ngày 10/11/2022, bán đấu giá thành đối với 02 thửa đất của ông C. và bà H. với giá 2.182.000.000đồng, nhưng đến ngày 16/12/2022, người mua tài sản trúng đấu giá mới chuyển nộp đủ tiền mua tài sản (chuyển

---

<sup>1</sup> Tại Giấy phép xây dựng số 239/GPXD ngày 03/8/2017, được cấp cho ông C. bà H để xây dựng nhà ở trên thửa hai đất số 46, 47 tờ bản đồ số 48 điều chỉnh ngày 03/10/2017, thể hiện: Diện tích điều chỉnh 190,4 m<sup>2</sup>, bổ sung diện tích tầng 2, xây thêm tầng 3, tầng 4; tổng diện tích sàn sau điều chỉnh 428,4 m<sup>2</sup> (tầng 1: 99 m<sup>2</sup>; tầng 2, 3, 4: 109,8 m<sup>2</sup>), nhưng diện tích thực tế là 531,9 m<sup>2</sup>.

chậm 06 ngày) - Vi phạm khoản 12 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020; điểm b khoản 2 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản.

**2.3. Vụ việc Đồng Văn H. theo Quyết định THA số 304/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2021 (do Chi cục THADS TP. B. tổ chức thi hành):** Tài sản được kê biên, bán đấu giá là các công trình xây dựng không được cấp phép; một phần được xây dựng trên đất thuộc chi giới Quốc lộ 3, một phần được xây dựng trên đất trồng cây lâu năm (chưa được cấp QSDĐ). Nhưng khi kê biên, CHV không xác định rõ diện tích xây dựng các công trình trên đất không được cấp phép; không thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định như: (1) Xác minh tại Phòng quản lý đô thị và UBND xã nơi có tài sản về việc xây dựng các công trình trên, làm cơ sở xác định giá trị tài sản kê biên, hoặc sự hạn chế của tài sản kê biên (công trình xây dựng trái phép có bị buộc phải tháo dỡ không?) (2) Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm rõ quyền sử dụng đất (được phép chuyển mục đích sử dụng làm đất ở, xây dựng công trình trên đất không?) - Vi phạm khoản 1 Điều 89 Luật THADS về kê biên tài sản là QSDĐ, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu.

Trước khi thẩm định giá, CHV và Tổ chức thẩm định giá đã xem xét thực tế hiện trạng tài sản, tuy nhiên không xác định riêng giá trị thực tế công trình xây dựng trên đất không phép, bản chất giá trị giam so với thực tế công trình có phép. Mặt khác, không có dữ liệu thể hiện việc so sánh, đánh giá, phân tích giữa tài sản thẩm định giá với 03 tài sản liền kề theo quy định tại điểm g khoản 6 mục II Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam tiêu chuẩn thẩm định giá Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính, tuy nhiên CHV không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá giải trình để đảm bảo tính pháp lý của Chứng thư thẩm định giá.

**2.4. Vụ việc Hoàng Thị N. theo Quyết định THA số 14/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2019 (do Chi cục THADS huyện B. tổ chức thi hành):** Hồ sơ THA thể hiện vào ngày 20/01/2022, bán đấu giá thành tài sản THA; đến ngày 14/02/2022, Cơ quan THADS ban hành Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đăng ký QSDĐ cho người mua trúng đấu giá thì được trả lời, hồ sơ không đủ điều kiện đăng ký biến động đất do đất chưa được cấp đổi theo bản đồ đo đạc địa chính mới, có sự sai lệch, chồng lấn sang một phần đất của ông Nguyễn Văn T.; phải bổ sung thêm các thủ tục tách thửa và đăng ký biến động. Sau đó, CHV đã thuê do đạc lại thửa đất, thì thực tế chỉ có 257,5m<sup>2</sup> (thiểu 81,5m<sup>2</sup> so với diện tích đã được kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá). Như vậy, trước khi kê biên tài sản, CHV không xác minh, yêu cầu cơ quan đăng ký QSDĐ cung cấp thông tin về tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật THADS, cho nên đã kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản không đúng với hiện trạng thực tế của tài sản.

**2.5. Vụ việc Công ty TNHH TK. theo Quyết định THA số 23/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020 (do Chi cục THADS huyện C. tổ chức thi hành):** Tài sản bảo đảm của người phải THA là QSDĐ, được bán đấu giá thành

ngày 08/7/2022. Mặc dù, sau 03 lần bán đấu giá không thành, nhưng từ sau lần giám giá thứ hai trở đi, CHV không thông báo cho người được THA có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được THA theo quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật THADS.

Sau khi bán đấu giá thành tài sản THA, người mua được tài sản trúng đấu giá đã nộp đủ tiền và đề nghị giao tài sản. Nhưng CHV không thực hiện thủ tục giao tài sản mà lại lập biên bản thỏa thuận cho người phải THA chuộc lại tài sản đã bán đấu giá và lập biên bản về việc trả tài sản là Giấy chứng nhận QSDĐ cho người đại diện của người phải THA, rồi kết thúc hồ sơ THA. Như vậy, CHV đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật THADS; Điều 46, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản.

**2.6. Vụ việc Đỗ Thị Hồng V. theo Quyết định THA số 25/QĐ-CTHADS ngày 23/12/2019 (do Cục THADS tỉnh B. tổ chức thi hành):** Tại thời điểm các lần CHV xác minh điều kiện THA và Cục trưởng Cục THADS tỉnh B. ra quyết định chưa có điều kiện THA thì người phải THA (bà V.) đều có tài sản chung với chồng (ông Nông Vĩnh B.) là nhà đất và xe ô tô đang được thế chấp tại các Ngân hàng để vay vốn qua 04 hợp đồng tín dụng, tổng số tiền gốc vay là 740.000.000 đồng (thế chấp nhà đất) và 300.000.000 đồng (thế chấp xe ô tô). Trong đó, ngày 20/3/2020, tài sản nhà đất thế chấp tiếp tục được Ngân hàng giải ngân cho bà V. vay 170.000.000 đồng, nhưng CHV không áp dụng biện pháp cưỡng chế để THA; đến ngày 10/02/2023, nhà đất của bà V. và ông B đã được giải chấp, nhưng tại Biên bản xác minh của CHV ngày 27/02/2023 vẫn thể hiện nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng; xe ô tô cũng đã được giải chấp nhưng CHV không xác minh, áp dụng các biện pháp THA. Trong quá trình xác minh điều kiện THA, CHV không xác minh tài sản của người phải THA tại các cơ quan chức năng (Văn phòng đăng ký đất đai; Ngân hàng ...) - Vi phạm quy định tại điểm b khoản 4 Điều 44. Từ đó, kết quả xác minh không đúng thực tế và khi nghĩa vụ THA chưa được thực hiện xong, nhưng tài sản thế chấp tại Ngân hàng đã được trả về cho người phải THA mà không bị áp dụng biện pháp cưỡng chế, kê biên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng kết quả THA. Việc Cục trưởng Cục THADS tỉnh B. ra Quyết định về việc chưa có điều kiện THA số 04/QĐ-CTHADS ngày 27/02/2023 đối với bà Đỗ Thị Hồng V. về số tiền 379.500.000 đồng là không có căn cứ, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 44a Luật THADS, làm kéo dài thời gian tổ chức THA, ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước.

Qua trực tiếp kiểm sát, VKSND tối cao đã ban hành Kết luận, xác định rõ từng vi phạm cụ thể của Cơ quan THADS 2 cấp tỉnh B.; ban hành 01 Kháng nghị yêu cầu Cục trưởng Cục THADS tỉnh B. hủy Quyết định về việc chưa có điều kiện THA đối với vụ việc của bà Đỗ Thị Hồng V. và 01 Kiến nghị yêu cầu Cục trưởng Cục THADS tỉnh B. có biện pháp chỉ đạo, chấn chỉnh, khắc phục những vi phạm trong việc xác minh tài sản, cưỡng chế kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản THA đối với các vụ việc nêu trên.

Như vậy, việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiêm sát THADS của VKSND hai cấp tại địa phương hiệu quả còn hạn chế; mặc dù có vi phạm phổ biến trong quá trình tố giác THA của cơ quan THADS, nhưng qua công tác kiêm sát theo định kỳ, thường xuyên, các VKS không kịp thời phát hiện để ban hành kiến nghị, kháng nghị chấn chỉnh, khắc phục vi phạm.

Vậy, VKSND tối cao (Vụ 11) thông báo để VKSND các cấp nghiên cứu, rút kinh nghiệm chung trong việc phát hiện vi phạm khi tiến hành kiểm sát hoạt động THADS./. 6a

*Nơi nhận:*

- VKSND các tỉnh, TP trực thuộc TW (để tham khảo);
- Đ/c Viện trưởng VKSTC (để b/cáo);
- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVT VKSTC (để b/cáo);
- V14, T1, T2, T3, VP VKSTC (để biết);
- Lưu: VT (1b); V11 (8b).

(85b) 6a

TL. VIỆN TRƯỞNG  
VIỆN TRƯỞNG  
VỤ KIỂM SÁT TỐ HÀNH ÁN DÂN SỰ



Nguyễn Kim Sáu