

CƯỜNG CHẾ BUỘC GIAO TRẢ VẬT, NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ VIỆT NAM: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

DƯƠNG QUỲNH HOA(*)

Tóm tắt: Cường chế thi hành giao vật, nhà ở và quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự. Bài viết đề cập đến việc đánh giá thực trạng cường chế thi hành giao vật, nhà ở và quyền sử dụng đất theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam, chỉ ra những bất cập, mâu thuẫn đồng thời đưa ra một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về lĩnh vực này.

Từ khoá: Thi hành án dân sự; cường chế giao vật; cường chế giao giấy tờ; cường chế giao quyền tài sản.

Abstract: Coercive enforcement of the handover of objects, houses and use rights is one of the coercive measures to execute civil judgments. In this article, the author evaluated the reality of the enforcement of the handover of objects, houses and land use rights according to Vietnam's civil judgment enforcement law, pointed out inadequacies and contradictions, and offers some solutions legislation in this area.

Keywords: Civil judgment enforcement; coercive handover of objects; coercive handover of papers; coercive handover of property rights.

Ngày nhận bài: 10/12/2022; Ngày sửa bài: 05/01/2023; Ngày duyệt đăng bài: 27/02/2023.

Đặt vấn đề

Cường chế thi hành án dân sự được áp dụng nhằm mục đích buộc người phải thi hành án phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án quyết định của tòa án khi họ có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành. Biện pháp này thể hiện đầy đủ nhất việc sử dụng quyền lực Nhà nước trong công tác thi hành án dân sự để bảo đảm các bản án quyết định của tòa án, phán quyết của trọng tài thương mại và quyết định của hội đồng xử lý vụ việc cạnh tranh được thi hành trên thực tế.

Trong các biện pháp cưỡng chế thi hành án, biện pháp cưỡng chế buộc giao vật, nhà ở và quyền sử dụng đất hiện nay trong quy định pháp luật còn nhiều hạn chế. Dưới đây tác giả xin được bàn đến một số vấn đề

về thực trạng của các biện pháp cưỡng chế này theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam.

1. Thực trạng cường chế buộc giao, trả vật theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam

Trong trường hợp người phải thi hành án có nghĩa vụ giao vật cho người được thi hành án thì chấp hành viên ra quyết định buộc người đó giao vật cho người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án. Quyết định cưỡng chế giao vật chỉ áp dụng đối với những vụ mà bản án, quyết định của tòa án tuyên rõ là người phải thi hành án có nghĩa vụ trả vật cho người được thi hành án.

(*) TS., Viện Nhà nước và Pháp luật;
Email: dqhoa77@gmail.com

Pháp luật thi hành án dân sự dựa trên cách phân loại tài sản là vật trong pháp luật dân sự là vật đặc định và vật cùng loại để thiết lập cách thức cưỡng chế tương ứng. Đối với vật đặc định, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, khi có nghĩa vụ giao vật đặc định thì phải giao đúng vật đó. Do vậy, về nguyên tắc, trước khi cưỡng chế thi hành thì chấp hành viên phải xác minh về sự tồn tại cũng như hiện trạng của vật đó tại thời điểm thi hành án, vật đó còn hay không, do ai quản lý, sử dụng. Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng trả vật cho người được thi hành án; nếu người đó không thi hành thì Chấp hành viên thu hồi vật để trả cho người được thi hành án; trường hợp vật phải trả giảm giá trị mà người được thi hành án không đồng ý nhận thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thỏa thuận việc thi hành án. Việc thi hành án được thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên cưỡng chế trả vật cho người được thi hành án; đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về thiệt hại do vật phải trả bị giảm giá trị. Trường hợp vật không còn hoặc bị hư hỏng đến mức không sử dụng được mà đương sự có thỏa thuận khác về việc thi hành án thì Chấp hành viên thi hành theo thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về thiệt hại do vật phải trả không còn hoặc hư hỏng đến mức không sử dụng được.

Qua việc đánh giá thực trạng pháp luật thi hành án dân sự cho thấy hiện tại chưa có quy định về việc Chấp hành viên phải phối hợp với các cơ quan chức năng như thế nào để xác định giá trị thiệt hại của vật được giao để trên cơ sở đó đương sự có cơ sở khởi kiện. Quy định về trường hợp khi cơ

quan có thẩm quyền chưa thẩm định về giá trị và việc giảm giá trị của vật mà vẫn giao vật cho người được thi hành án thì thiết nghĩ rằng chưa đảm bảo tính khách quan không đáp ứng yêu cầu về bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Đối với vật cùng loại, Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế theo nội dung bản án, quyết định. Trường hợp vật phải trả không còn hoặc hư hỏng, giảm giá trị thì Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án trả vật cùng loại hoặc thanh toán giá trị của vật cùng loại, trừ trường hợp đương sự có thỏa thuận khác. Trường hợp người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng vật phải trả có thể tẩu tán, hủy hoại vật đó thì Chấp hành viên có quyền áp dụng ngay biện pháp bảo đảm thi hành án tạm giữ tài sản, giấy tờ của tài sản đó¹.

Như vậy, đối với vật đang còn và không bị hư hỏng hay giảm giá trị thì chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án giao trả vật cho người được thi hành án, nếu họ không tự nguyện thi hành thì chấp hành viên tổ chức cưỡng chế giao vật. Nếu vật không còn hoặc bị hư hỏng, giảm giá trị mà đương sự không có thỏa thuận khác thì chấp hành viên có hai lựa chọn, hoặc là yêu cầu người phải thi hành án trả vật, hoặc là thanh toán giá trị của vật cùng loại². Vấn đề đặt ra là nếu người phải thi hành không tự nguyện trả vật hoặc không thanh toán giá trị của vật cùng loại theo yêu cầu của chấp hành viên thì chấp hành viên phải áp dụng biện pháp nào để thi hành án? Đây là vấn đề cần được làm rõ.

¹ Lê Anh Tuấn (2018), Thực trạng các quy định về cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao, trả tài sản, https://thads.moj.gov.vn/noidung/hdntv/lists/traodoinghiepvu/view_detail.aspx?itemid=35 truy cập 6/1/2021

² Hoàng Thị Thanh Hoa, Hồ Quân Chính & Nguyễn Văn Nghĩa (2019), Bình luận Luật Thi hành án dân sự, Nxb. Tư pháp, tr.542

Chấp hành viên chỉ cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án đủ để bảo đảm thi hành án và thanh toán các chi phí về thi hành án. Trong trường hợp người phải thi hành án chỉ có một tài sản duy nhất lớn hơn nghĩa vụ phải thi hành mà không thể phân chia được hoặc việc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản thì chấp hành viên có quyền kê biên tài sản đó để bảo đảm thi hành án. Tuy nhiên, khi kê biên chấp hành viên phải tạm tính giá trị của các tài sản định kê biên để kê biên tương ứng với nghĩa vụ thi hành án và thanh toán các chi phí thi hành án chấp hành viên căn cứ vào thị trường, đồng thời có thể tham khảo ý kiến của cơ quan chức năng và của các bên đương sự để tạm tính giá trị tài sản kê biên. Nếu người phải thi hành án không có tài sản nào khác thì chấp hành viên có quyền kê biên tài sản của người phải thi hành án đang được cầm cố, thế chấp nếu tài sản đó có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm.

2. Thực trạng cưỡng chế cưỡng chế thi hành giao, trả nhà theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam

Cưỡng chế thi hành giao, trả nhà được quy định tại Điều 155 Luật Thi hành án dân sự, theo đó, quyết định cưỡng chế trả nhà là buộc người phải thi hành án và những người khác có mặt trong nhà ra khỏi nhà, đồng thời yêu cầu họ tự chuyển tài sản ra khỏi nhà. Nếu họ không tự nguyện thực hiện quyết định thì chấp hành viên yêu cầu lực lượng cưỡng chế đưa họ và tài sản ra khỏi nhà. Trường hợp họ từ chối nhận tài sản, Chấp hành viên phải lập biên bản ghi rõ số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản và giao tài sản cho tổ

chức, cá nhân có điều kiện bảo quản hoặc bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án dân sự và thông báo địa điểm, thời gian để người có tài sản nhận lại tài sản. Nếu người phải thi hành án cố tình vắng mặt mặc dù đã được thông báo quyết định cưỡng chế thì Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế. Đây là biện pháp cưỡng chế cực kỳ khó khăn, phức tạp, người phải thi hành án sẵn sàng sử dụng những biện pháp chống đối tiêu cực gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của bản thân và gia đình họ cũng như những người xung quanh, không hợp tác với cơ quan thi hành án, không nhận bất cứ Quyết định, văn bản, giấy tờ do cơ quan thi hành án tổng đạt trực tiếp, đồng thời gửi đơn khiếu nại nhiều cấp, nhiều lần nhằm kéo dài thời gian thi hành án. Vì vậy, để cưỡng chế thi chấp hành viên phải đầu tư rất nhiều thời gian và công sức để thực hiện. Chấp hành viên phải xây dựng kế hoạch cưỡng chế thật kỹ lưỡng thì mới có thể hoàn thành nhiệm vụ. Chấp hành viên cần tiến hành xác minh các vấn đề có liên quan như ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà ở, số người thực tế đã cư trú tại ngôi nhà đó, tìm hiểu về nhân thân, tâm lý của người phải thi hành án... Việc tổ chức cưỡng chế có trường hợp chưa có kế hoạch chu đáo, đầy đủ, không dự kiến hết các tình huống để có phương án đối phó, khi tình huống xảy ra thì xử lý lúng túng, có khi cưỡng chế không thành, gây dư luận xấu, tổn kém kinh phí và lực lượng.

Bên cạnh việc xây dựng kế hoạch cưỡng chế thì trước khi tổ chức việc cưỡng chế, Chấp hành viên phải chuẩn bị thuê kho hoặc nhà ở để bảo quản tài sản và cho người bị cưỡng chế ở tạm trong trường hợp họ chưa có nơi ở mới. Chi phí cho việc thuê

kho và bảo quản tài sản có thể tạm ứng từ kinh phí cưỡng chế thi hành án³. Hết thời hạn thông báo mà người có tài sản không đến nhận thì tài sản đó sẽ được xử lý theo quy định của tại Điều 98, 99, 101 Luật Thi hành án dân sự⁴.

Khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự đã thể hiện tính nhân đạo và đảm bảo chỗ ở của công dân, theo đó trong trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người thi hành án thì người phải thi hành án được mua tài sản đấu giá nếu xét thấy sau khi đã thanh toán các nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không có đủ điều kiện thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, chấp hành viên trích lại số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 1 năm. Tuy nhiên khi nghiên cứu pháp luật hiện hành cho thấy, Luật Thi hành án dân sự vẫn có một số bất cập nhất định, như:

- Pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về trường hợp phải thuê nhà phục vụ cho việc cưỡng chế trục xuất của người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng nhà để trả nhà cho người được thi hành án. Do đó, để thi hành bản án, quyết định của tòa án về thi hành nghĩa vụ giao, trả nhà gặp rất nhiều khó khăn trong việc thanh toán chi phí thuê nhà cho người bị cưỡng chế ở tạm. Với tình huống này, chấp hành viên thường phải linh động chuyển sang hình thức hợp đồng thuê địa điểm để bảo quản tài sản để vừa có thể bảo quản tài sản, vừa có thể cho người bị cưỡng chế ở tạm trong thời gian họ chưa có chỗ ở mới.

- Pháp luật thi hành án dân sự hiện hành chưa có quy định cụ thể về cưỡng

chế trả nhà đã thay đổi hiện trạng như sửa chữa, coi nới, xây thêm. Trong thực tiễn thi hành án dân sự, kết quả xác minh hiện trạng tài sản từ khi có tranh chấp đến khi được giải quyết bằng một bản án hoặc từ khi bản án có hiệu lực pháp luật đến khi được đưa ra thi hành có thể đã có thay đổi so với bản án của Tòa án đã tuyên⁵.

- Quy định về xử lý tài sản của người phải thi hành án trong cưỡng chế giao nhà, trả nhà, chuyển quyền sử dụng đất khó thực hiện trên thực tế. Cũng theo Điều 115 Luật Thi hành án dân sự, nếu người phải thi hành án không tự chuyển tài sản ra khỏi nhà đất thì Chấp hành viên yêu cầu lực lượng cưỡng chế đưa tài sản ra khỏi nhà đất. Tuy nhiên, thực tế cho thấy trong trường hợp người phải thi hành án chống đối thì việc đưa tài sản ra là hết sức khó khăn bởi có trường hợp không thể xác định được đầy đủ tài sản của người phải thi hành án gồm những gì, nhiều tài sản mà cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan chuyên môn cũng không thể nhận biết và mô tả như thế nào, nhiều tài sản nằm ở những vị trí mà người tiến hành cưỡng chế không thể biết được dẫn đến sau khi tổ chức cưỡng chế xong thì người phải thi hành án cho rằng vẫn còn tài sản của họ trong căn nhà, nhà xưởng, quyền sử dụng đất đã được giao cho người được thi hành án. Nhiều trường hợp tài sản không có giá trị hoặc giá trị thấp nhưng chi phí để bảo quản rất cao, nhưng sau khi bán đấu giá

³ Khoản 4, Điều 4 Thông tư số 200/2016/TT-BTC ngày 9/11/2016 quy định về việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí đảm bảo hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự, kinh phí cưỡng chế thi hành án dân sự

⁴ Khoản 2 Điều 126 Luật Thi hành án dân sự năm 2014

⁵ Lê Anh Tuấn, Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về cưỡng chế thi hành án dân sự ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.99

thành tài sản thì giá trị chỉ bằng một nửa chi phí bỏ ra để bảo quản⁶.

- Quy định về khoản tiền thuê nhà để lại cho người phải thi hành án giao nhà ở duy nhất chưa phù hợp với thực tiễn. Khoản 5 Điều 115 Luật Thi hành án dân sự quy định trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại một khoản tiền từ tiền bán tài sản để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm để tạo lập nơi ở mới. Đây là quy định tạo điều kiện thuận lợi cho người phải giao nhà ở và cũng thuận lợi cho công tác cưỡng chế chuyển đổi đặc, tài sản của người phải thi hành án và gia đình họ, góp phần bảo đảm quyền con người, quyền cơ bản của công dân đối với người phải thi hành án và gia đình họ. Tuy nhiên, quy định này lại không áp dụng đối với cưỡng chế trả nhà, vì thế Chấp hành viên rất khó khăn trong việc chuyển đổi đặc, tài sản của người phải thi hành án và gia đình họ đến nơi ở khác, đặc biệt là rất khó bố trí nơi ở cho người phải thi hành án cũng như người thân trong gia đình họ là người già hoặc trẻ nhỏ hoặc người ốm yếu khác, do đó rất khó khăn nếu người được thi hành án không hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới cho người phải thi hành án.

Luật đã quy định số tiền này phải phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương nhưng thực tế cho thấy giá thuê nhà ở mỗi địa phương là khác nhau do phụ thuộc vào nhiều yếu tố như vị trí, chất

lượng, diện tích... trong khi đó lại chưa có cơ quan chuyên môn nào xác định mức giá thuê này, vì vậy dễ dẫn đến tình trạng tùy tiện, cảm tính, không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên liên quan.

Hơn nữa, quy định này mới chỉ dừng lại ở việc áp dụng đối với trường hợp nhà ở bị cưỡng chế kê biên, bán đấu giá hoặc người phải thi hành án tự nguyện giao nhà để bán lấy tiền thi hành án. Điều luật này chưa đề cập đến trường hợp trích lại từ số tiền thu được từ việc xử lý nhà thông qua thỏa thuận nhận nhà ở duy nhất để trừ vào tiền thi hành án. Hơn nữa, quy định này thiếu tính cụ thể, tạo ra sự tùy nghi cho việc trích lại khoản tiền cụ thể để thuê nhà vì giá thuê nhà trung bình tại địa phương mà không cụ thể là giá do cơ quan, đơn vị, cá nhân nào công bố chính thức. Mặt khác, điều luật chỉ quy định việc trích lại số tiền riêng cho người phải thi hành án là chưa phù hợp vì trường hợp người phải thi hành án cùng ở chung nhà với gia đình gồm nhiều người, nếu chỉ trích từ tiền bán tài sản riêng cho người phải thi hành án thì những người trong gia đình không có nơi ở, trong khi đó họ không có nguồn thu nhập, tài sản để tạo lập nơi ở mới hoặc thuê nhà để ở nên việc cưỡng chế giao nhà rất khó khăn.

3. Thực trạng cưỡng chế giao quyền sử dụng đất theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam

Cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp cưỡng chế khó khăn, phức tạp nhất trong thi hành án dân sự hiện nay. Ngoài sự khó

⁶ Hà Trang Tuấn (2018), "Một số sai sót, tồn tại, khó khăn trong thực tiễn cưỡng chế thi hành án dân sự" https://thads.moj.gov.vn/noidung/tintuc/lists/tuthuctien/view_detail.aspx?itemid=578 truy cập ngày 14/1/2021

khẩn xuất phát từ sự chống đối quyết liệt từ phía người phải thi hành án và những người liên quan thì còn có những khó khăn xuất phát từ những bất cập trong chính các quy định của pháp luật về biện pháp này.

Cưỡng chế giao quyền sử dụng đất được áp dụng trong trường hợp khi người phải thi hành án có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của toà án hoặc khi người phải thi hành án có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp phải cưỡng chế giao quyền sử dụng đất, chấp hành viên chỉ kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó.

Khi kê biên quyền sử dụng đất, chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất phải nộp các giấy tờ đó cho cơ quan thi hành án dân sự. Khi kê biên quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đất của người phải thi hành án có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người khác thì chấp hành viên chỉ kê biên quyền sử dụng đất và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp người phải thi hành án được giao tài sản là quyền sử dụng đất nhưng họ không có quyền định đoạt, ngoài tài sản này thì người phải thi

hành án không còn tài sản nào khác, cho nên không thể áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất để thi hành án dân sự.

Theo quy định của Điều 117 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì trường hợp tài sản gắn liền với đất hình thành sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì chấp hành viên yêu cầu người có tài sản đó tháo dỡ hoặc chuyển tài sản ra khỏi diện tích đất phải chuyển giao cho người được thi hành án. Nếu người có tài sản không thực hiện thì chấp hành viên cưỡng chế tháo dỡ hoặc chuyển tài sản ra khỏi diện tích đất phải chuyển giao, trừ trường hợp đương sự có thoả thuận khác. Phương án giải quyết này được xác định trên quan niệm nếu đương sự có thoả thuận khác thì sự tồn tại của tài sản trên quyền sử dụng đất phải chuyển giao sau khi đã có bản án, quyết định của toà án là không hợp pháp. Do đó, người có tài sản phải tự tháo dỡ và chuyển đi hoặc bị cưỡng chế và phải chịu chi phí tháo dỡ⁷.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất có trước khi có bản án, quyết định sơ thẩm nhưng bản án, quyết định được thi hành không tuyên rõ việc xử lý đối với tài sản đó thì cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu Tòa án đã ra bản án, quyết định giải thích rõ việc xử lý đối với tài sản hoặc đề nghị Tòa án có thẩm quyền xem xét lại nội dung bản án theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm⁸. Đối với trường hợp này thì thẩm quyền quyết định về tài sản trên đất lại thuộc về toà án. Tuy nhiên, một vấn đề đặt ra đó là, Luật quy định cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu Tòa án đã ra bản án, quyết định

⁷ Khoản 1, Điều 117, Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

⁸ Điểm b, khoản 2, Điều 117 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

giải thích rõ trong trường hợp này rõ ràng là không phù hợp và không thể thực hiện được. Nếu Tòa án có văn bản giải thích và đề nghị cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế tháo dỡ tài sản trên đất thì không có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện việc cưỡng chế, vì việc giải thích bản án, quyết định của Tòa án phải căn cứ vào biên bản phiên tòa và biên bản nghị án⁹. Khi xét xử, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản có trên đất chuyển giao thì toà án sẽ không giải quyết và tất nhiên là trong biên bản phiên tòa và biên bản nghị án sẽ không có phần nội dung này. Hơn nữa, pháp luật tố tụng dân sự quy định sau khi tuyên án xong thì không được sửa chữa, bổ sung bản án trừ trường hợp phát hiện lỗi rõ ràng về chính tả, về số liệu do nhầm lẫn hoặc tính toán sai¹⁰. Rõ ràng trong trường hợp này thì nguyên nhân không phải là lỗi chính tả hoặc nhầm lẫn về số liệu nên Toà án sẽ không có cơ sở để giải thích theo hướng sửa chữa bản án. Việc Tòa án không tuyên giải quyết tài sản gắn liền với đất được chuyển giao là thuộc về nội dung bản án. Do không có căn cứ pháp lý vững chắc nên trên thực tế việc thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp này là hết sức khó khăn¹¹.

4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam về cưỡng chế giao trả vật, nhà ở và quyền sử dụng đất

Để khắc phục những bất cập, mâu thuẫn trong quy định của pháp luật nói trên, góp phần giải quyết án tồn đọng trong THADS hiện nay, chúng tôi xin đưa ra một số kiến nghị như sau:

- Đối với cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao vật: Cần bổ sung quy định về thủ tục chấp hành viên cần phải thực hiện là trước

khi giao vật thì Chấp hành viên phải phối hợp với các cơ quan chức năng để xác định giá trị thiệt hại của vật được giao để đương sự có cơ sở khởi kiện để đảm bảo tính khách quan về giá trị vật bị giảm và không đáp ứng yêu cầu về bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

- Đối với cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao, trả nhà. Cần có quy định cụ thể về cưỡng chế trả nhà trong trường hợp hiện trạng nhà đã được thay đổi như coi nới, xây thêm, sửa chữa theo hướng tại thời điểm thi hành án so với nội dung bản án, quyết định thì chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành di chuyển, trường hợp người phải thi hành án không di chuyển tài sản thì chấp hành viên thuê tổ chức, cá nhân có điều kiện di chuyển tài sản, nếu tài sản gắn liền với nhà phải trả không thể di rời được thì chấp hành viên tổ chức định giá để người được nhà thanh toán giá trị tài sản bằng tiền cho người phải thi hành án.

Bổ sung quy định khuyến khích người được thi hành án hỗ trợ tạo lập chỗ ở mới cho người phải thi hành án và gia đình họ khi phải trả một khoản tiền mua nhà hoặc thuê theo mức giá phù hợp với thực tế.

Cần quy định cưỡng chế trả nhà là một biện pháp cưỡng chế độc lập trong hệ thống các biện pháp cưỡng chế thi hành án dân sự vì hiện nay quy định về cưỡng chế trả nhà do chưa được tách riêng nên rất khó áp dụng trên thực tế. Biện pháp cưỡng chế trả

⁹ Khoản 3, Điều 486 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

¹⁰ Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

¹¹ Nguyễn Cường (2020), Những bất cập từ khoản 2 Điều 117 LTHADS quy định về xử lý tài sản gắn liền với đất khi cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất; <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/nhung-bat-cap-tu-khoan-2-dieu-117-lthads-quy-dinh-ve-xu-ly-tai-san-gan-lien-voi-dat-khi-cuong-che-chuyen-giao-quyen-su-dung-dat> truy cập 27/2/2023.

nhà cần có những quy định đặc thù và cụ thể, đảm bảo thực hiện dễ dàng và thuận lợi đảm bảo hiệu quả của việc thi hành án trả nhà.

- Đối với cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất. Sửa đổi khoản 2 Điều 117 LTHADS theo hướng: Trường hợp trên đất chuyển giao có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó có trước khi bản án, quyết định sơ thẩm nhưng bản án, quyết định được thi hành không tuyên rõ việc xử lý thì Chấp hành viên thông báo yêu cầu người được thi hành án khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các tài sản này. Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo mà người được thi hành án không khởi kiện thì cơ quan THADS chỉ giao đất mà không giải quyết đối với tài sản trên đất.

Cần cập nhật các quy định về quyền hưởng dụng hoặc quyền bề mặt của Bộ luật Dân sự để thiết lập các quy định tương ứng trong cưỡng chế thi hành án dân sự nói chung và đặc biệt là cưỡng chế thi hành giao quyền sử dụng đất nói riêng.

Kết luận

Khi quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị xâm phạm, bên cạnh việc xét xử kịp thời, nghiêm minh, đúng pháp luật của tòa án, các chủ thể có quyền gửi đơn đến Tòa án thì các bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ phải được thi hành nghiêm chỉnh, nhanh chóng thì mới có thể bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Biện pháp cưỡng chế buộc giao trả vật, nhà ở và quyền sử dụng đất theo pháp luật thi hành án dân sự Việt Nam đóng một vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu lực thi hành của bản án, quyết định về tài sản. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng cưỡng chế thi hành án cho thấy các quy định hiện hành còn có những bất cập, hạn

chế nhất định. Một số còn thiếu rõ ràng, cụ thể, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Để có thể khắc phục những bất cập đó, cần thiết phải có những sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự nhằm tăng hiệu quả thi hành án dân sự trên thực tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lê Anh Tuấn (2018), “Thực trạng các quy định về cưỡng chế thi hành nghĩa vụ giao, trả tài sản”,

https://thads.moj.gov.vn/noidung/hdvn/lists/traodoinghiepvu/view_detail.aspx?itemid=35

2. Hoàng Thị Thanh Hoa, Hồ Quân Chính & Nguyễn Văn Nghĩa (2019), Bình luận Luật Thi hành án dân sự, Nxb. Tư pháp

3. Nguyễn Cường (2020), Những bất cập từ khoản 2 Điều 117 LTHADS quy định về xử lý tài sản gắn liền với đất khi cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất; <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/nhung-bat-cap-tu-khoan-2-dieu-117-lthads-quy-dinh-ve-xu-ly-tai-san-gan-lien-voi-dat-khi-cuong-che-chuyen-giao-quyen-su-dung-dat>

4. Lê Anh Tuấn, “Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về cưỡng chế thi hành án dân sự ở Việt Nam”, *Luận án tiến sĩ luật học*, Trường Đại học Luật Hà Nội

5. Hà Trang Tuấn (2018), *Một số sai sót, tồn tại, khó khăn trong thực tiễn cưỡng chế thi hành án dân sự*.

6. https://thads.moj.gov.vn/noidung/tintuc/lists/tuthuctien/view_detail.aspx?itemid=578