

KÊ BIÊN, BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ: BẬT CẬP VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ

● NGUYỄN VĂN ĐIỀN¹ - NGUYỄN PHAN KHÔI²

¹ Học viên lớp Cao học Luật Kinh tế 12A - Trường Đại học Tây Đô

² Khoa Luật - Đại học Cần Thơ

TÓM TẮT:

Bài viết tập trung phân tích các quy định pháp luật liên quan đến việc kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong phạm vi nghiên cứu, bài viết làm rõ cơ sở pháp lý để xác định việc kê biên, bán đấu giá đối với loại tài sản này, qua đó chỉ ra những bất cập trong quá trình triển khai thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự. Đồng thời, bài viết đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

Từ khóa: kê biên, đấu giá, tài sản, đất đai, nhà ở.

1. Đặt vấn đề

Kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất trong thi hành án dân sự (THADS) là một biện pháp xử lý tài sản được quy định trong Luật Thi hành án dân sự. Biện pháp này được áp dụng trong trường hợp người phải thi hành án (THA) không tự nguyện thi hành về thực hiện một nghĩa vụ cụ thể theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Tài sản kê biên, bán đấu giá là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là nội dung quan trọng, nắm vững những quy định pháp luật chi tiết về khung pháp lý trong lĩnh vực này là vấn đề cần thiết. Tuy nhiên, quá trình áp dụng thực hiện đã phát sinh

không ít khó khăn, bất cập về mặt thể chế nên cần có những quy định mới để sửa đổi, bổ sung những vướng mắc, bất cập để phù hợp với thực tiễn phát triển của đất nước. Bài viết cũng được tham khảo những thông tin chung trong việc kê biên, bán đấu giá tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giúp người đọc có cái nhìn tổng thể hơn.

2. Các quy định của pháp luật về kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

2.1. Kê biên QSDĐ

Theo quy định tại Điều 110 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sau đây gọi là Luật THADS) quy định

về QSDĐ được kê biên, bán đấu giá để THA như sau: “Chấp hành viên chỉ kê biên QSDĐ của người phải THA thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai; người phải THA chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý QSDĐ đó”.

Hiện nay điều luật này được thay thế bởi khoản 1 Điều 78 Luật THADS số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2026, tại đoạn 3 khoản 1 Điều 78 quy định: “Trường hợp người phải THA chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện phải thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất hoặc trường hợp khác được chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai thì Chấp hành viên vẫn được kê biên, xử lý để THA”.

Ngoài ra, khi kê biên QSDĐ, Chấp hành viên yêu cầu người phải THA, người đang quản lý giấy tờ về QSDĐ phải nộp các giấy tờ đó cho cơ quan THA. Khi kê biên QSDĐ có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải THA thì kê biên cả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đất của người phải THA 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 QSDĐ và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất¹.

Trường hợp này được thay thế bởi điểm a khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025 quy định: “Trường hợp tài sản là QSDĐ có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải THA thì phải kê biên cả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp QSDĐ của người phải THA 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 QSDĐ. Việc xử lý tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này...”.

2.2. Kê biên tài sản gắn liền với đất

Theo khoản 2 Điều 111 Luật THADS quy định: “Khi kê biên QSDĐ có tài sản gắn liền với đất thuộc

quyền sở hữu của người phải THA thì kê biên cả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đất của người phải THA 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 QSDĐ và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất”. Như vậy, quy định tại Điều 110 và Điều 111 Luật THADS được hợp nhất chung bởi một điều luật quy định tại Điều 78 Luật THADS năm 2025 quy định về việc xử lý tài sản là QSDĐ, nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất nhưng về mặt nội dung thì tương đối giống quy định cũ chỉ khác nhau về mặt hình thức kết cấu quy định điều luật.

Sau khi Chấp hành viên thực hiện việc kê biên, tài sản được bán theo hình thức đấu giá². Việc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá thực hiện. Trước khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản thì Chấp hành viên cho đương sự thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày định giá. Việc bán đấu giá đối với động sản phải được thực hiện trong thời hạn là 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng³.

3. Thực tiễn kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ

Trong năm qua, công tác bán đấu giá tài sản trong THADS tại thành phố Cần Thơ đã đạt được những kết quả nhất định với tổng số việc đấu giá thành là 131 việc, trong đó, đã giao tài sản cho người mua được 107 việc. Tuy nhiên, vẫn còn 21 việc chưa giao được tài sản do các nguyên nhân như khiếu nại, tranh chấp, hoặc người mua chưa nộp đủ tiền. Bên cạnh đó, số vụ đấu giá chưa thành lên tới 621 việc với tổng tiền hơn 1.883 tỷ đồng, phản ánh những khó khăn trong việc xử lý tài sản. Đặc biệt, kết quả THA đối với các khoản nợ của tổ chức tín dụng ngân hàng đạt tỷ lệ thấp (13,07% về việc và 15,66% về tiền), thậm chí giảm so với cùng kỳ năm trước.

Những hạn chế trên xuất phát từ nhiều nguyên nhân, bao gồm: tài sản có giá trị lớn nhưng tính pháp lý phức tạp (tranh chấp, quy hoạch, hiện trạng không phù hợp giấy tờ); sự thiếu thống nhất giữa Luật THADS và Luật Đấu giá tài sản; tình trạng khiếu nại kéo dài, thông đồng “quân xanh, quân đỏ” trong đấu giá; cùng với áp lực gia tăng về khối lượng công việc trong khi nguồn lực còn hạn chế. Để nâng cao hiệu quả, các giải pháp trọng tâm được đề ra là: kiểm soát chặt chẽ trình tự, thủ tục pháp lý của tài sản trước khi đấu giá; tập trung nguồn lực xử lý dứt điểm các vụ án tín dụng ngân hàng giá trị lớn; tăng cường sự chỉ đạo của cấp ủy, chính quyền địa phương; và nâng cao trách nhiệm, kỷ luật công vụ của đội ngũ công chức để hạn chế tối đa các vi phạm dẫn đến hủy kết quả hoặc chậm giao tài sản.

4. Một số bất cập quy định của pháp luật và áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

Thứ nhất, pháp luật hiện hành chưa có quy định chung mang tính khái quát và thiếu cơ chế về việc xử lý bán đấu giá tài sản của người phải THA gắn liền với QSDĐ của người khác và ngược lại. Tại khoản 2 Điều 95 và khoản 2 Điều 111 Luật THADS quy định:

Khoản 2 Điều 95 quy định: Khi kê biên nhà ở phải kê biên cả QSDĐ gắn liền với nhà ở. Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và QSDĐ để THA nếu người có QSDĐ đồng ý. Trường hợp người có QSDĐ không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người phải THA, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà”.

Khoản 2 Điều 111 quy định: “*Khi kê biên QSDĐ có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người phải THA thì kê biên cả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đất của người phải THA 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 QSDĐ và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất*”.

Cả 2 quy định này đều được thay thế bởi điểm a, điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025 quy định:

Điểm a quy định: “*Trường hợp tài sản là QSDĐ có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của*

người phải THA thì phải kê biên cả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp QSDĐ của người phải THA 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 QSDĐ. Việc xử lý tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này...”.

Điểm c quy định: “*Trường hợp tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất của người phải THA thì phải kê biên cả QSDĐ, trừ trường hợp QSDĐ không được kê biên theo quy định của pháp luật hoặc việc tách rời tài sản kê biên và đất không làm giảm đáng kể giá trị tài sản đó thì không phải kê biên cả QSDĐ. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với QSDĐ của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở, công trình xây dựng và QSDĐ nếu người có QSDĐ đồng ý. Trường hợp người có QSDĐ không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở, công trình xây dựng của người phải THA nếu việc tách rời nhà ở, công trình xây dựng và đất không làm giảm đáng kể giá trị tài sản*”.

Như vậy, cả 2 quy định có sự mâu thuẫn nhau về mặt pháp lý. Ví dụ: THADS thành phố Cần Thơ đang thi hành Bản án DSST số 103/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (cũ) có tuyên buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương chi nhánh Cần Thơ số tiền 6 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh do chậm THA. Tài sản thế chấp theo hợp đồng gồm: 15.218,2m² (gồm 04 loại đất: T, CLN, LNK, L). Quá trình tổ chức thi hành, Chấp hành viên xác minh nhận thấy trên phần đất ở có 03 căn nhà ở thuộc sở hữu của 03 người khác nhau (nguồn gốc sử dụng đất ban đầu là của những người này). Nếu căn cứ vào quy định trên khi xử lý tài sản thì cơ quan THA chỉ kê biên QSDĐ và thông báo cho 03 hộ dân có nhà ở trên đất phải di dời, tháo dỡ nhà ở đó ra khỏi QSDĐ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông báo.

Hết thời hạn trên mà người có tài sản không di dời, tháo dỡ thì Chấp hành viên thực hiện thủ tục thẩm định giá, xác định giá, bán tài sản đó cùng với QSDĐ. Trường hợp thứ nhất là khi bán đấu giá QSDĐ mà không bán nhà ở trên đất thì cho dù bán đến không đồng cũng không có người mua, trong khi đó người mua tài sản đấu giá mục đích họ muốn

được sở hữu, sử dụng được tài sản, mà họ mua được tài sản đấu giá mà không sử dụng được thì họ không mua. Trường hợp thứ hai là kê biên nhà ở cùng với QSDĐ để bán đấu giá thì Chấp hành viên không đủ cơ sở, không có quy định cụ thể kê biên tài sản gắn liền với đất là nhà ở vì nhà ở gắn liền trên đất thuộc sở hữu của người khác.

Với bất cập thực tiễn như trên, tài sản thế chấp được giảm giá bán đấu giá rất nhiều lần mà vẫn không có người mua, kéo dài qua nhiều năm chưa xử lý dứt điểm. Trước khi đem ra bán các loại tài sản này, Chấp hành viên phải tiến hành nhiều thủ tục như thông báo cho người sở hữu nhà ở khởi kiện tranh chấp để xác định quyền sở hữu, sử dụng hoặc yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ cho họ, người được công nhận phải trả lại giá trị QSDĐ thì chỉ có như vậy mới giải quyết xong vụ việc. Đối với trường hợp người đăng ký mua tài sản này thông qua đấu giá họ vô tình mua được tài sản này thì khả năng cơ quan THA không giao được tài sản, bắt đầu phát sinh tranh chấp với lý do nhà ở thuộc sở hữu của người khác, không thể áp dụng biện pháp cưỡng chế đối với người sở hữu nhà ở trên đất vì họ không có nghĩa vụ THA. Ngoài ra, còn những hạn chế, khó khăn khác nêu tại mục 2 của bài viết này.

Thứ hai, bất cập khi áp dụng quy định pháp luật tại Điều 95, Điều 111 Luật THADS (điểm a, điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) mâu thuẫn với Điều 325, Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015:

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật THADS (điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) quy định trong trường hợp kê biên tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất của người phải THA thì phải kê biên cả QSDĐ và trong trường hợp người có QSDĐ không đồng ý cho kê biên. Ví dụ: Bản số 188/2025/DS-PT ngày 04/3/2025 của TAND tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Cần Thơ) có tuyên ông Lâm Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thu N số tiền gốc, lãi tổng cộng tới ngày xét xử sơ thẩm là 2 tỷ đồng. Sau khi bản án có hiệu lực bà N được cơ quan THA tổ chức THA cho bà. Quá trình tổ chức thi hành qua xác minh điều kiện THA đối với ông H nhận thấy ông H có sở hữu căn nhà cấp 4 được xây cất trên phần đất của ông G (anh ruột ông H) thì ngoài ra ông H không còn tài sản nào khác.

Đối với trường hợp này trên thực tế rất khó áp dụng với lý do người phải THA không muốn tài sản của mình bị xử lý đem ra bán đấu giá, còn người có QSDĐ càng không muốn QSDĐ của mình bị đem đi bán đấu giá liên quan đến THA của người khác. Ngoài ra, khi kê biên QSDĐ trong trường hợp này cũng không đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND thành phố Cần Thơ. Giả sử, trong trường hợp người có QSDĐ đồng ý tại thời điểm kê biên nhưng đến thời điểm bán trúng đấu giá giao cho người mua thì họ lại thay đổi ý kiến thì xử lý thế nào? Pháp luật chưa quy định xử lý trong trường hợp này, vì QSDĐ đứng tên chủ sử dụng hoặc trường hợp QSDĐ đang bị thế chấp, đang bị tranh chấp hoặc người có QSDĐ cũng là người phải THA của một bản án khác thì đối với trường hợp này không thể áp dụng được trên thực tế.

Trường hợp người có QSDĐ không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người phải THA, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị tài sản. Quy định này được hiểu nhà ở đây được tách rời chỉ thuộc loại nhà ở bằng cây gỗ, nhà ở tạm, còn nhà bằng bê tông cốt thép thì không thể tách rời với đất, nếu tách rời được thì cũng không thể di chuyển được. Khi ban hành quy định này chỉ xử lý trong một số trường hợp nhà ở là cây gỗ có giá trị, kê biên bán đấu giá mới có người mua, tháo dỡ còn nguyên vẹn không giảm giá trị. Còn đối với các loại nhà ở bằng cây gỗ thông thường, nhà đã xuống cấp nghiêm trọng kê biên bán đấu giá cũng không có ai mua, cũng không ai dám bảo đảm khi tách rời nhà ở và đất mà không làm giảm giá trị căn nhà. Trên thực tế, cơ quan THA cũng không xử lý đối với loại tài sản này do giá trị căn nhà bán thanh toán không đủ chi phí cưỡng chế, chi phí bán đấu giá, bán đấu giá không khả thi trong việc tháo dỡ giao cho người mua không đảm bảo còn nguyên vẹn. Ngoài ra, điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025 mới ban hành cũng chưa giải quyết triệt để hết mọi trường hợp trong vấn đề này.

- Đối với quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 111 (điểm a khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) trường hợp đất của người phải THA có tài sản gắn

liền với đất mà tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người khác, Chấp hành viên chỉ kê biên QSDĐ và thông báo cho người có tài sản gắn liền với đất để di dời, tháo dỡ tài sản đó ra khỏi QSDĐ. Việc xử lý tài sản gắn liền trên đất thực hiện theo quy định tại Điều 113 Luật THADS (Điều 81 Luật THADS năm 2025) bằng cách cho các bên thỏa thuận, nếu thỏa thuận không được thì kê biên, xử lý bán đấu giá cùng với QSDĐ để thanh toán lại giá trị cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Từ quy định trên có nhiều điểm bất cập khi áp dụng, cơ quan THA phải xác minh, chứng minh được tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng trên đất hay loại tài sản gì khác, thuộc sở hữu của ai, tài sản có được cấp quyền sở hữu hay chưa được cấp, có được quyền kê biên bán đấu giá hay bị tháo dỡ,... Do đó, khi xử lý người phải THA họ không thừa nhận hoặc từ bỏ các loại tài sản này thuộc sở hữu của mình để không bị xử lý bán đấu giá mà chứng minh thuộc sở hữu người khác, người thân để khi bán trúng đấu giá được tài sản thì những người khác, người thân được thanh toán lại tiền giá trị tài sản.

Thực tiễn hiện nay đang tồn tại rất nhiều vụ việc THA, mặc dù người phải THA có tài sản là bất động sản nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất nhưng không thể kê biên, bán đấu giá được. Tuy nhiên, đất mà người đó đang sử dụng không thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật, có nhà xây dựng kiên cố trên phần đất lấn chiếm, đất hành lang an toàn giao thông, đất ven sông... Người phải THA có nhà ở nhưng nhà ở đó nằm trên đất của người khác và người có QSDĐ không đồng ý cho kê biên, xử lý QSDĐ đó để THA nên không thực hiện được theo quy định này.

- Về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc thế chấp QSDĐ mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất quy định: “Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý QSDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển QSDĐ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Quy định trên được áp dụng trong trường hợp tài sản thế chấp là QSDĐ mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất không phải là của người phải THA thì khi kê biên bán đấu giá QSDĐ cơ quan THA không thực hiện việc kê biên, bán đấu giá tài sản gắn liền với đất đó. Trong khi đó, như phân tích ở trên Luật THADS quy định tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác thì cơ quan THA vẫn tiến hành kê biên, bán đấu giá cùng với QSDĐ. Như vậy, cả 2 văn bản quy định cùng trường hợp xử lý nhưng lại quy định không thống nhất, mâu thuẫn với nhau.

Ngược lại, trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp QSDĐ quy định tại khoản 2 Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp QSDĐ và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Quy định trên được áp dụng trong trường hợp tài sản thế chấp gắn liền với đất mà không thể chấp QSDĐ và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất hoặc người có QSDĐ không phải là người phải THA thì khi kê biên bán đấu giá tài sản gắn liền với đất cơ quan THA không tiến hành kê biên, bán đấu giá đối với QSDĐ. Như vậy, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật THADS (điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) quy định thì không được kê biên, xử lý trong trường hợp tài sản gắn liền trên đất là nhà ở nếu không thể tách rời nhà ở với đất.

5. Nguyên nhân bất cập quy định pháp luật và áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

Thứ nhất, từ thực tiễn kê biên nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác nếu người có QSDĐ không đồng ý thì cơ quan THA không có cơ sở pháp lý nào để căn cứ xác định, định lượng được việc “tách rời nhà ở và đất” mà không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà. Việc xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này không đủ cơ sở pháp lý do nhà ở không được cấp phép đăng ký khi

bán trúng đấu giá không được cấp quyền sở hữu cho người mua, trường hợp người mua trúng đấu giá được đăng ký quyền sở hữu tài sản thì giữa người mua trúng đấu giá với người có QSDĐ phải thực hiện thêm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, trường hợp này rất khó xảy ra trong thực tế.

Thực trạng tài sản gắn liền trên đất hoặc nhà ở đa số người dân tự xây dựng, không xin giấy phép, chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật, không thực hiện thủ tục kê khai, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trường hợp người phải THA có nhà ở được xây dựng trên đất của người khác nhưng do chưa được công nhận quyền sở hữu nên không có căn cứ để kê biên, bán đấu giá. Vì vậy, cần phải quy định cơ chế xử lý bán đấu giá tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác trong trường hợp cơ quan THA kê biên nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc QSDĐ của người khác để THA nếu người có QSDĐ không đồng ý thì vẫn có quyền kê biên mới phù hợp với thực tiễn.

Thứ hai, về vấn đề xử lý mâu thuẫn giữa các điều luật tại khoản 2 Điều 325 Bộ Luật Dân sự năm 2015 và đoạn 2 khoản 2 Điều 111 Luật THADS (được thay thế bởi điểm a khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) đến nay vẫn chưa được quy định rõ để giải quyết triệt để vấn đề này. Tuy nhiên, khi đề cập đến việc xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ trong trường hợp trên đất có tài sản của người khác, Luật THADS lại có những quy định khác về xử lý tài sản gắn liền với đất như cho các bên thỏa thuận, nếu thỏa thuận không được thì kê biên, bán đấu giá cùng với QSDĐ để thanh toán giá trị lại cho chủ sở hữu. Như vậy, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này không phải là nhà ở thì có thể xử lý được, còn nếu là nhà ở thì khi cưỡng chế giao tài sản cho người mua không thể trực xuất họ ra khỏi nhà được vì họ chỉ có nhà ở duy nhất, trong khi đó, họ cũng không phải là người có nghĩa vụ THA.

Thứ ba, việc hiểu và vận dụng chuẩn xác các quy định này còn khá nhiều quan điểm, ở mỗi nơi có cách áp dụng khác nhau tùy theo điều kiện của mỗi địa phương. Hiện nay Luật THADS năm 2025 có hiệu lực vào ngày 01/7/2026 cũng chưa được xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp đối với trường hợp kê biên bán đấu giá QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất.

6. Giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

- Từ bất cập trong thực tiễn kê biên, bán đấu giá tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong THADS nhằm đảm bảo xử lý tài sản đúng quy định của pháp luật, các giải pháp nhằm khắc phục các bất cập nêu trên như sau:

Thứ nhất, khi kê biên, bán đấu giá tài sản là nhà ở phải kê biên cả QSDĐ gắn liền với nhà ở. Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì kê biên nhà ở và QSDĐ để bán đấu giá và thanh toán lại giá trị quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất. Trường hợp người có QSDĐ không đồng ý thì vẫn kê biên QSDĐ và thanh toán lại giá trị cho người có QSDĐ trong trường hợp QSDĐ được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Có quy định như vậy mới xử lý được nhiều trường hợp người phải THA có tài sản gắn liền trên đất mà không tự nguyện THA. Ngoài ra, trong trường hợp này cũng còn phát sinh một vấn đề khác, giả sử như người có quyền sử dụng đang thế chấp, cầm cố ở một tổ chức tín dụng ngân hàng hoặc đang bị THA ở một vụ việc khác thì khi bán đấu giá được tài sản thì giá trị QSDĐ này được thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm hoặc THA cho một vụ việc THA khác.

Thứ hai, trường hợp đất của người phải THA có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người khác thì khi kê biên, bán đấu giá QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thì giá trị tài sản gắn liền với đất được thanh toán lại cho người sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất là nhà ở thì phải được sự đồng ý của sở hữu nhà ở. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng ý thì chỉ kê biên, bán đấu giá QSDĐ, người mua trúng đấu giá quyền sử dụng được xác lập quyền sử dụng, sau khi được xác lập quyền sử dụng thì người mua trúng đấu giá với người sở hữu nhà ở gắn liền với đất thỏa thuận hoặc yêu cầu tòa án giải quyết tài sản gắn liền trên đất.

Từ các giải pháp trên, đề các bản án, quyết định của Tòa án được thi hành trên thực tế cũng như hoàn thiện pháp luật về vấn đề này, cần sửa đổi, thống nhất một số nội dung sau:

Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 111 Luật THADS (khoản này được thay thế bởi điểm a khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) theo hướng: “Trường hợp QSDĐ của người phải THA có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người khác thì Chấp hành viên kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Việc xử lý tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 95 Luật THADS

(khoản này được thay thế bởi điểm c khoản 3 Điều 78 Luật THADS năm 2025) theo hướng: “... Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với QSDĐ của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở, công trình xây dựng và QSDĐ nếu người có QSDĐ đồng ý. Trường hợp người có QSDĐ không đồng ý thì kê biên nhà ở, công trình xây dựng của người phải THA với QSDĐ của người khác và thanh toán lại giá trị QSDĐ cho người có QSDĐ” ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Khoản 1, 2 Điều 111 Luật Thi hành án dân sự.

²Điểm a khoản 1 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

³Khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Bentley. (1996). Tham luận tại Tọa đàm về bán đấu giá tài sản. Hà Nội, ngày 13/6/1996.

Bộ Tư pháp. (2011). Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Hà Nội: Viện Khoa học pháp lý.

Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2015). Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2020). Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2024). Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP).

Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. (2025). Báo cáo số 52/BC-THADS ngày 01/10/2025 về kết quả công tác thi hành án dân sự.

Đào Ngọc Báo, & Lê Quang Hòa. (2016). Nhận diện và điều chỉnh các quan hệ pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, (16), 320.

Đoàn Đức Lương, & Nguyễn Thị Thúy Hằng. (2023). Pháp luật về bán đấu giá tài sản là bất động sản trong thi hành án dân sự ở Việt Nam. Hà Nội: Nxb. Tư pháp.

Nguyễn Thị Minh. (2012). Quá trình hình thành, phát triển của pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam. Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.

Nguyễn Xuân Thu, & Lê Thị Hương Giang. (2022). Giáo trình nghiệp vụ đấu giá tài sản (Tập 1: Phần chung). Hà Nội: Nxb. Tư pháp.

Nguyễn Xuân Thu, & Nguyễn Thị Thu Hồng. (2022). Giáo trình nghiệp vụ đấu giá tài sản (Tập 2: Phần kỹ năng). Hà Nội: Nxb. Tư pháp.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2008). Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12, ngày 14/11/2008.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2014). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13, ngày 25/11/2014.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2015). Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2016). Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2022). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư và thi hành án dân sự số 03/2022/QH15, ngày 25/01/2022.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2023). Luật Giá số 16/2023/QH15, ngày 19/6/2023.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2024). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu giá tài sản số 47/2024/QH15, ngày 27/6/2024.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2025). Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15, ngày 05/12/2025.

Ngày nhận bài: 17/01/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 5/02/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 25/02/2026

SEIZURE AND AUCTION OF LAND USE RIGHTS AND ATTACHED ASSETS IN CIVIL ENFORCEMENT: LEGAL SHORTCOMINGS AND SOLUTIONS BASED ON CAN THO CITY'S INSIGHTS

● **NGUYEN VAN DIEN¹**

● **NGUYEN PHAN KHOI²**

¹ Master's student, Tay Do University

² Faculty of Law, Can Tho University

ABSTRACT:

This study analyzes the legal framework governing the seizure and auction of land use rights and assets attached to land within civil enforcement proceedings. The study clarifies the legal basis for identifying and handling such assets, thereby highlighting key shortcomings in the implementation of asset auction regulations in practice. It further evaluates the current application of relevant legal provisions, identifying procedural inconsistencies and enforcement challenges. The analysis contributes to a more comprehensive understanding of the legal and institutional issues surrounding asset seizure and auction, particularly in the context of land-related property rights.

Keywords: seizure, auction, assets, land, housing.