

## HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ TÀI SẢN SAU CƯỜNG CHẾ THU HỒI ĐẤT

PHAN TRUNG HIỀN<sup>(1)</sup>  
NGUYỄN THÀNH PHƯƠNG<sup>(2)</sup>

**Tóm tắt:** Bài viết tập trung phân tích các quy định về xử lý tài sản sau cưỡng chế dưới góc độ quyền tài sản trong pháp luật dân sự. Trong đó, làm rõ các trường hợp phải áp dụng các quy định về xử lý tài sản sau cưỡng chế, trách nhiệm của tổ chức làm nhiệm vụ cưỡng chế đồng thời tìm hiểu thực trạng áp dụng các quy định về quản lý, xử lý tài sản sau cưỡng chế một số địa phương cụ thể. Thông qua việc xác định những bất cập trong quy định và áp dụng pháp luật, bài viết đề xuất những kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật liên quan đến hoạt động xử lý tài sản sau cưỡng chế.

**Từ khóa:** Thu hồi đất; cưỡng chế thu hồi đất; xử lý tài sản.

**Abstract:** The paper focused on analyzing the regulations on asset management after coercion from the perspective of property rights in civil law. In particular, the authors clarified the cases required asset management after coercion, responsibility of the institution responsible for enforcement and the situation of applying asset management regulations in some provinces in Vietnam. Through identifying inadequacies in current regulations and their application, the paper proposed recommendations to improve laws on property management after coercion.

**Keywords:** Land acquisition; coercion of land acquisition; realization of property.

Ngày nhận bài: 13/12/2019; Ngày sửa bài: 15/01/2020; Ngày duyệt đăng bài: 27/2/2020.

### Mở đầu

Thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa theo chủ trương của Đảng và Nhà nước ta, một phần lớn diện tích đất được chuyển dịch từ mục đích nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp. Trong đó, hình thức chuyển dịch phổ biến nhất là thông qua cơ chế thu hồi đất mục đích quốc phòng, an ninh, vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Thực tế cho thấy, hơn 70% các khiếu nại ở Việt Nam trong những năm gần đây liên quan đến những bất đồng về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất<sup>(1)</sup>. Trong đó, có một số trường hợp phải thực

hiện cưỡng chế thu hồi đất và cần phải di chuyển tài sản khỏi nơi cưỡng chế. Vậy, những tài sản đó được quy định xử lý thế nào? Bài viết tìm hiểu và phân tích các quy định về xử lý tài sản sau cưỡng chế theo hướng vừa bảo đảm thi hành đúng quyết định cưỡng chế, vừa bảo đảm các quyền và lợi ích chính đáng về tài sản của người bị cưỡng chế.

<sup>(1)</sup> PGS.TS., Trường Đại học Cần Thơ; Email: pthien@ctu.edu.vn.

<sup>(2)</sup> ThS., Trường Đại học Nam Cần Thơ.

<sup>(3)</sup> Mai Hoa - Ái Nhân, *Hơn 70% khiếu nại, tố cáo đồng người liên quan thu hồi đất*, <https://tuoitre.vn/hon-70-khieu-nai-to-cao-dong-nguoi-lien-quan-thu-hoi-dat-1334199.htm>. [truy cập ngày 18-3-2020].

## 1. Khái niệm xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất

Về mặt ngữ nghĩa, “thu hồi” là lấy lại cái đã đưa ra, đã cấp phát hoặc bị người khác lấy, ví dụ: thu hồi vốn, thu hồi giấy kinh doanh...<sup>(2)</sup> Như vậy có thể hiểu, thu hồi đất (THĐ) là việc Nhà nước lấy lại quyền sử dụng đất (QSDD) đã giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng hoặc lấy lại QSDD hiện do người khác lấn, chiếm của Nhà nước. Dưới góc độ pháp lý, thuật ngữ thu hồi đất được dẫn giải tại khoản 11, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013. Theo đó: “Thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại QSDD của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”. Theo cách này, cưỡng chế thu hồi đất là việc Nhà nước, thông qua các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền dùng bạo lực để lấy lại thửa đất sau khi quyết định cưỡng chế thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành và người sử dụng đất đã được vận động, thuyết phục nhưng vẫn không đồng ý giao đất”.

Tài sản và quyền sở hữu là một chế định quan trọng trong ngành luật dân sự. Ở Việt Nam, Bộ luật Dân sự năm 2015 không trực tiếp đưa ra một khái niệm cụ thể về tài sản theo phương pháp quy nạp. Thay vào đó, khái niệm tài sản được trình bày theo phương pháp diễn dịch bằng cách liệt kê những đối tượng được xem là tài sản. Cụ thể tại khoản 1, Điều 105 xác định như sau: “Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền liên quan”.

“Xử lý tài sản” là một thuật ngữ được đề cập trong rất nhiều các văn bản pháp luật nhưng cho đến nay vẫn chưa có một định nghĩa về “xử lý tài sản”. Theo từ điển tiếng Việt: “Xử lý là sắp xếp và giải quyết

công việc, nhiệm vụ trong điều kiện cụ thể”. Như vậy, “xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất là một quá trình sắp xếp, giải quyết các vấn đề liên quan đến tài sản sau khi Nhà nước dùng biện pháp quyền lực lấy lại quyền sử dụng đất từ các chủ thể sử dụng đất theo một trình tự nhất định mà pháp luật đã ghi nhận dưới sự giám sát của Nhân dân”. Mặc dù mục đích của hoạt động cưỡng chế là để tiến hành “thu hồi đất” để giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý hoặc giao cho chủ đầu tư tiến hành dự án; tuy nhiên, tài sản cần phải xử lý chủ yếu là các động sản mà người dân từ chối mang ra khỏi khu đất cưỡng chế, như: tivi, tủ lạnh, quạt máy.

## 2. Đặc điểm của việc xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất

Căn cứ vào chủ thể, trường hợp và mục đích áp dụng, có thể kết luận rằng, việc xử lý tài sản sau cưỡng chế THĐ được thực hiện dựa trên một văn bản hành chính.

*Thứ nhất*, xử lý tài sản sau cưỡng chế THĐ được tiến hành dựa trên một quyết định hành chính cá biệt. Theo đó, cơ chế xử lý cũng được thực hiện theo một quy trình, thủ tục cụ thể và chặt chẽ theo quy định của pháp luật, tùy thuộc vào tính chất tài sản mà có cách xử lý về độ khẩn đãi, phức tạp khác nhau.

*Thứ hai*, xử lý tài sản sau cưỡng chế được thực hiện dưới dạng thi hành một quyết định hành chính mặc nhiên và các cá nhân và cơ quan nhà nước nhân danh nhà nước để chủ trì thực hiện. Điểm đặc biệt của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành chỉ quy định

<sup>(2)</sup> Nguyễn Như Ý (Chủ biên, 1999), *Đại từ điển Tiếng Việt*, Nxb Văn hóa - Thông tin, Hà Nội, tr 1593.

<sup>(3)</sup> Nguyễn Như Ý (chủ biên, 1998), *Đại từ điển Tiếng Việt*, Nxb Văn hóa - Thông tin, tr 1879 - 1881.

UBND cấp xã có thẩm quyền xử lý và bảo quản tài sản sau cưỡng chế. Chính điều này đã dẫn đến không ít khó khăn cho các địa phương khi áp dụng biện pháp xử lý tài sản cưỡng chế trong một số trường hợp quan trọng, đặc biệt vượt ra khỏi tầm quản lý của UBND cấp xã.

*Thứ ba*, hậu quả pháp lý của xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất có thể làm chấm dứt quyền sở hữu của bên bị cưỡng chế, cuối cùng chủ sở hữu phải gánh chịu chi phí thực hiện bảo quản tài sản sau quá trình tạm giữ. Cần nhìn nhận rằng với bản chất là tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS), tài sản luôn nằm trong mối quan hệ mật thiết với chế định về quyền sở hữu bởi quan hệ sở hữu là vấn đề tiên quyết cần đặt ra khi Nhà nước tính đến các biện pháp xử lý nhằm loại trừ việc xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu.

*Thứ tư*, trong cơ chế xử lý tài sản sau cưỡng chế có thể nhận thấy Luật Đất đai Việt Nam thiên về nội dung quản lý nhà nước về đất đai, tức là hành chính về đất đai, còn các quyền dân sự về đất, tài sản gắn liền với đất hay động sản phải xem trong các văn bản pháp luật khác như pháp luật dân sự. Một khi chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xử lý tài sản sau cưỡng chế và bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước tiến hành cưỡng chế thu hồi đất thì các quan hệ này dễ bị đặt dưới góc nhìn "hành chính hóa". Mặc dù "quyền tài sản" hay bồi thường về tài sản là một trong những chế định quan trọng của ngành luật dân sự, người ta không thể tìm thấy một văn bản pháp luật nào ở Việt Nam dẫn chiếu từ các quy định về đảm bảo quyền tài sản khi Nhà nước tiến hành thu hồi và cưỡng chế thu hồi đất sang quy

định của Bộ luật dân sự cả. Điều này cho thấy vấn đề "Xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất" không "liên thông" được với pháp luật bồi thường nói chung và pháp luật dân sự nói riêng, mà "bó gọn" trong các quy phạm pháp luật về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai và được quy định chi tiết từ văn bản địa phương<sup>11</sup>.

*Thứ năm*, tài sản xử lý sau cưỡng chế chủ yếu là động sản mang tính hữu hình, có khả năng di dời, dịch chuyển và được công nhận trên phương diện pháp lý.

*Một là*, từ lập luận tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản, có thể nhận thấy việc xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất chỉ được áp dụng trên cơ sở những tài sản mang tính hữu hình, nhận thấy được bằng mắt, cảm nhận được bằng các giác quan. Đáp ứng điều kiện là "phải được xác định". Do đó, các loại tài sản mang tính vô hình như quyền đòi nợ, quyền sở hữu trí tuệ, sở hữu công nghiệp và động sản được hình thành trong tương lai không thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật cưỡng chế và xử lý bảo quản sau quá trình thu hồi đất.

*Hai là*, trách nhiệm pháp lý xử lý tài sản sau cưỡng chế thuộc về UBND cấp xã. Tuy nhiên, cần hiểu rằng việc xử lý, tiếp nhận và gìn giữ không mặc định bao hàm tất cả các loại động sản, mà tuân theo phương pháp loại trừ. Căn cứ vào chế độ pháp lý, với những loại tài sản không được phép lưu hành tại Việt Nam như vật có quốc phòng, lợi ích quốc gia... mà Nhà nước cấm mua bán, chuyển dịch, chuyển

<sup>11</sup> Phan Trung Hiến (Chủ biên, 2016). *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*. Nxb. Đại học Cần Thơ, tr.111.

không phải thanh toán đến các khoản phí này. Ngoài ra, ở Hàn Quốc các quy định chi phí liên quan đến cưỡng chế, di dời tài sản, xử lý tài sản được thực hiện bởi chủ thực hiện dự án. Có thể nói đây là cơ sở để đảm bảo tính công bằng trong quá trình thi hành, áp dụng pháp luật, bảo đảm có "đáp số" giống nhau cho các trường hợp tương tự như nhau dù việc thi hành diễn ra ở các địa phương khác nhau, bởi những chủ thể khác nhau.

### 3.2. Vấn đề tiếp nhận và trao trả tài sản sau cưỡng chế

Nhìn tổng thể, các quy định pháp luật về cưỡng chế và xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất đã có những bước hoàn thiện. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành vẫn chưa quy định chi tiết về quy trình tiếp nhận, xử lý, trao trả... nên việc tiếp cận tài sản đang được lưu giữ chưa được giải quyết một cách thấu đáo, ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu.

*Thứ nhất, vấn đề tiếp nhận tài sản sau cưỡng chế.* Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến tài sản của người sử dụng đất, pháp luật quy định UBND xã đóng vai trò chính yếu trong việc ứng phó, xử lý về mặt tài sản. Ở một khía cạnh khác, việc "bó hẹp" phạm vi thẩm quyền xử lý tài sản theo pháp luật hiện hành dường như gây ra sự hạn chế nhất định trong việc đảm bảo an toàn cho tài sản. Bởi lẽ, bên cạnh UBND thì các tổ chức mang chức năng giữ hộ tài sản sẽ có nhiều tiềm lực, điều kiện hướng đến dịch vụ tối ưu nhất cho chủ sở hữu; hạn chế đến mức thấp nhất về những thiệt hại có thể xảy ra. Điều này, một mặt nhằm tạo sự bình đẳng về khả năng lựa chọn dịch vụ tốt nhất và hướng đến việc tiếp cận thông tin về tài sản một cách đa chiều. Mặt khác,

việc đa dạng hóa kênh thu giữ thiết nghĩ cần nên tính đến trong việc tham vấn ý kiến trên cơ sở quyền tài sản từ phía người dân.

Tiếp cận vấn đề góc độ áp dụng tại cơ sở, quá trình tiếp nhận bàn giao tài sản từ chính quyền có thể phải qua nhiều chủ thể, trung gian khác nhau, dẫn giải cho lập luận này tại Quảng Ngãi, mỗi loại tài sản sẽ căn cứ vào điều kiện, chức năng làm cơ sở xác định giao khoán cho một tổ chức, cơ quan có điều kiện trông giữ, trường hợp không thỏa mãn ý chí để ra từ ban cưỡng chế, động sản có thể lưu giữ tại kho của UBND cấp huyện hoặc xã. Vì thế, chức năng lưu giữ, trao trả không chỉ tập trung vào một chủ thể, mà có thể phân lập đa dạng từ tổ chức, cá nhân hoặc cơ quan thừa hành là UBND cấp huyện hoặc xã<sup>(1)</sup>.

*Thứ hai, vấn đề trao trả tài sản sau cưỡng chế.* Một trong những điều kiện nhằm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong xử lý, trao nhận tài sản thì điều kiện tiên quyết được thể hiện qua thông báo trao trả tài sản phát sinh từ UBND cấp xã. "Nút thắt" của quá trình này phát sinh từ việc quy chế chưa rành mạch trong việc thông báo nhận lại tài sản được thể hiện qua hình thức văn bản, miê mết công khai tại UBND xã hay thông báo bằng lời nói từ cơ quan thẩm quyền, nhằm đảm bảo các chủ thể được đối xử một cách công bằng, bình đẳng. Bên cạnh đó, cần làm rõ quy trình, thủ tục thông báo tài sản bị cưỡng chế, định lượng cụ thể thời điểm chủ sở hữu sẽ tiếp cận được thông tin về tài sản. Số dĩ, đây là vấn đề quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến quyền tài sản bởi đó không chỉ làm gia

<sup>(1)</sup> Điều 16 Quyết định 14/2016/QĐ-UBND ngày 21/8/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

tăng chi phí bảo quản, mà còn tiềm ẩn nguy cơ tiêu cực có thể phát sinh từ các cơ quan thừa hành pháp luật.

Cụ thể có những trường hợp sau khi đã thanh lý hoặc tiêu hủy tài sản, cơ quan thừa hành vẫn chưa thực hiện thủ tục thông báo đến chủ sở hữu theo cách hiểu mà một số địa phương đã quy định như là: nếu chủ sở hữu từ chối nhận tiếp nhận sẽ gánh chịu hoàn toàn về mọi mất mát, hư hao, chênh lệch giá trị về tài sản<sup>(12)</sup> đối với những thiệt hại xảy ra. Do pháp luật chưa có quy định về thẩm định tài sản nên việc bảo quản chính yếu xuất phát từ nhận định của cơ quan thừa hành. Chính sự không tương minh này dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau, tạo kẽ hở cho cơ quan có thẩm quyền tùy tiện trong xử lý tài sản.

Tất cả những điều này có thể giải thích bằng nhiều nguyên nhân, song chính yếu là thể thức xử lý tài sản sau cưỡng chế chưa được pháp định hóa thống nhất, cũng như quy định có hệ thống. Kết quả việc vận dụng phải viện dẫn nhiều văn bản khác nhau. Chẳng hạn như khi tìm hiểu định mức thời gian được thông báo nhận lại tài sản, nhóm tác giả nhận thấy chủ yếu có hai địa phương quy định về thời điểm cơ quan thừa hành phải ra thông báo trao trả tài sản trong thời hạn 3 ngày,<sup>(13)</sup> hay 10 ngày<sup>(14)</sup> kể từ thời điểm thực hiện cưỡng chế.

Từ những cơ sở đã phân tích, thiết nghĩ nhằm giảm thiểu tổn thất cho người bị cưỡng chế, việc tổng đạt thông báo đến chủ sở hữu thời gian và địa điểm tạm giữ tài sản nên thực hiện không quá 3 ngày làm việc sau khi quá trình cưỡng chế kết thúc, trong đó, văn bản cần đề ra định hướng giải quyết với những tài sản khó có khả năng lưu trữ, ngay cả với trường hợp tài

sản phải nhờ đến sự can thiệp của bên thứ ba, cũng cần trình bày rõ chi phí mà bên chủ sở hữu có thể phải gánh chịu.

Mặt khác, cần quy định vai trò của người dân có đất bị thu hồi trong công tác giám sát việc tiếp nhận và bàn giao tài sản sau cưỡng chế, kể cả việc kiểm kê tài sản, theo dõi quy trình xử lý tài sản... Để bảo đảm thực thi các quy định của Hiến pháp năm 2013, trên cơ sở Khoản 2 Điều 5 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Luật Đất đai cần quy định nguyên tắc “Hiện đại, minh bạch, phục vụ Nhân dân, chịu sự giám sát của Nhân dân” để bổ sung vào quy trình xử lý tài sản khi cưỡng chế, xuyên suốt từ kiểm kê tiếp nhận đến kiểm kê khi trao trả, biên bản tiếp nhận và trao trả cần có chữ ký của người giám sát hoạt động xử lý tài sản.

### 3.3. Vấn đề thời hạn lưu giữ và thanh lý tài sản sau cưỡng chế

Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành hoàn toàn không quy định chi tiết về phương thức xử lý tài sản, thời gian tối thiểu cũng như tối đa để gửi giữ sau cưỡng chế thu hồi đất... Vì lý do này, một số địa phương phải “vận dụng” nhiều văn bản khác nhau nhằm xây dựng định mức thời gian xử lý tài sản sau cưỡng chế dẫn đến không đồng bộ trong quá trình áp dụng. Bên cạnh đó, một số địa phương lưu giữ tài sản trong nhiều tháng liền và trong một số trường hợp, chi phí gửi giữ tài sản lớn hơn rất nhiều so với giá trị tài sản. Điều này không chỉ lãng phí

<sup>(12)</sup> Điểm b, khoản 3, Điều 16 Quyết định 23/2017/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang.

<sup>(13)</sup> Quyết định số 45/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 UBND tỉnh Lâm Đồng.

<sup>(14)</sup> Quyết định số 14/2016/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

chỉ phí giữ giữ mà còn gây khó khăn cho chính quyền địa phương trong việc thu hồi chỉ phí giữ giữ từ chủ sở hữu tài sản.

Trên cơ sở các quy định của các văn bản xử lý tài sản về mặt hành chính, dân sự... nhóm tác giả đề xuất thời hạn chung là 06 tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không tiến hành nhận lại, tài sản sẽ được tiến hành bán đấu giá. Để chi tiết hóa điều này, thiết nghĩ chế định dài dài cần phân định thời gian tiến hành xử lý và bảo vệ tài sản theo tính chất, đặc điểm của tài sản giữ giữ như: tài sản không có khả năng giữ giữ, tài sản giữ giữ có điều kiện và tài sản được lưu giữ, mà đưa ra định lượng cụ thể về mức thời gian bảo quản thiết thực, tránh xâm phạm đến quyền lợi chính đáng của dân người có đất bị thu hồi.

*Thứ hai*, với tài sản hư hỏng, không còn giá trị, sẽ được tiêu hủy theo quy định của pháp luật. Vấn đề này nên được đánh giá một cách thấu đáo trước khi quyết định trả lại hay tiêu hủy; bởi xét vấn đề một cách khách quan thì biện pháp xử lý tiêu hủy được áp dụng trong hoàn cảnh đặc biệt như tài sản tồn tại trong danh mục cấm sản xuất, kinh doanh và lưu thông. Điều kiện đất đai đã thông qua ý kiến hội đồng hoặc cơ quan chuyên môn đánh giá độc lập bởi vì một khi vấn đề cưỡng chế chưa được phân định trên lý lẽ đúng sai, việc đơn phương thực hiện tiêu hủy đã xâm phạm đến quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu tài sản.

Từ đó, vấn đề tiêu hủy tài sản cần được thông báo đến chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu trước khi tiến hành. Bên cạnh đó, việc đánh giá tài sản cần tiêu hủy hay chuyển sang trạng thái bảo quản khác nên được thông qua bởi hội đồng hoặc thực hiện bởi

tổ chức độc lập với ban cưỡng chế, có đủ năng lực thực hiện, dưới sự giám sát của người dân. Cuối cùng pháp luật về xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất nên được thiết lập quy chế tiêu hủy tài sản dựa nguyên tắc khi thật cần thiết và chỉ được áp dụng với những tài sản có thể gây hại cho người, động vật, hàng giá, hàng cấm... Điều này đảm bảo hạn chế tối đa những tác động tiêu cực đối với quyền sở hữu tài sản của người dân, tránh phát sinh thêm những khiếu nại về tài sản liên quan đến cưỡng chế thu hồi đất.

*Thứ ba*, trường hợp sung công quỹ với các loại tài sản không có người tiếp nhận được xem như một giải pháp khi mà pháp luật còn chưa bao quát hết phạm vi điều chỉnh trong vấn đề này. Tuy vậy, quan điểm này cần được cân nhắc bởi việc sung công quỹ được xác định với tài sản liên quan đến phạm tội mà có hoặc không xác định được chủ sở hữu được quy định theo quy định tại Điều 45 BLHS năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017. Dưới góc độ dân sự, BLDS năm 2015 xác định tài sản sung công quỹ có thể xảy ra khi tài sản vô chủ hoặc chủ sở hữu đã từ bỏ quyền sở hữu đối với tài sản. Nhận định có phải vô chủ hay không sẽ được giải quyết một khi chủ sở hữu bày tỏ công khai ý chí từ bỏ của mình. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp tài sản đang trong chế độ chờ xử lý mà chủ sở hữu chưa bày tỏ chính kiến của mình thì cơ quan thừa hành không thể tự ý quyết định được bởi Khoản 3, Điều 51 Hiến pháp năm 2013 nêu rõ: "Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hóa".

*Thứ tư*, với trường hợp cá nhân, tổ chức không đến nhận, tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu

được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý... sẽ được chuyển về cho chủ sở hữu. Nội dung này còn nhiều quan điểm khác nhau do pháp luật đất đai chưa quy định cụ thể. Trong khi đó, đa phần các địa phương không hướng dẫn về xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất trong trường hợp cá nhân, tổ chức không đến nhận mà chỉ quy định về xử lý tài sản khi cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Cụ thể, tại Lâm Đồng khoản tiền sau khi đấu giá tài sản sẽ gửi kho bạc Nhà nước<sup>(15)</sup> trong khi ở Kiên Giang tiến hành gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng<sup>(16)</sup>. Nhìn tổng thể, cách phân định chi phí tiền gửi vào ngân hàng hay kho bạc không có nhiều khác biệt về thời gian và thủ tục nhận lãnh tài sản đối với người dân. Tuy nhiên, ở góc độ thực tiễn, điều này tác động lớn đến quyền năng sở hữu là quyền chiếm hữu, quyền thu lợi. Cụ thể:

Trường hợp pháp luật điều chỉnh tài sản sau đấu giá sẽ mặc định gửi tại ngân hàng, khi đó, đối tượng thụ hưởng được thực lãnh giá trị quy đổi của tài sản bao gồm khoản tiền kèm theo phần giá trị gia tăng tương ứng lãi suất, phần chênh lệch này được tính toán chi trả cho người có tài sản bị cưỡng chế sau khi tiến hành các bước thủ tục liên quan. Ngược lại, nếu giá trị tài sản quy đổi được tạm thời được nắm giữ tại kho bạc nhà nước, điều này cũng được hiểu rằng phần tăng thêm sẽ thuộc sở hữu từ chính cơ quan bảo quản. Bởi thực tế số tiền gửi giữ tại kho bạc chung quy cũng được chuyển giao về phía ngân hàng thương mại, đối tượng thụ hưởng chỉ có thể nhận lãnh tương ứng với giá trị ban đầu<sup>(17)</sup>. Điều này gây mâu thuẫn bởi Luật Đất đai, BLDS vẫn chưa đặt định hóa cụ thể trường

hợp này tài sản sẽ được xử lý ra sao. Tuy nhiên, nhìn nhận vấn đề từ Trung Quốc đã kiến tạo riêng biệt một đạo luật độc lập về tài sản, trong đó khẳng định cá nhân có đủ tư cách pháp lý để sở hữu thu nhập một cách hợp pháp, các khoản tiết kiệm, đầu tư hợp pháp và các khoản thu nhập, lãi suất tương ứng của cá nhân được pháp luật bảo hộ, sẽ được hưởng các quyền lợi như thu lợi từ tài sản, không một tập thể cá nhân nào chiếm đoạt hoặc phá hỏng<sup>(18)</sup>. Việc làm này là điều kiện tiên quyết nhằm phát huy triệt để các lợi ích, giá trị của tài sản mang lại cho chủ sở hữu, Nhà nước là cơ quan có trách nhiệm bảo hộ thì việc trao trả nguyên tri giá lẫn hoa lợi được xem như lẽ đương nhiên.

Trên cơ sở thể chế hóa từ những văn bản cương chế mang tính tương đồng, cơ chế xử lý tài sản tại địa phương đa phần đồng nhất thời điểm gửi giữ không quá 06 tháng, kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức không đến nhận tài sản được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý, số tiền thanh lý sẽ được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền

<sup>(15)</sup> Khoản 3, Điều 19 Quyết định số 45/2017/QĐ-UBND ngày 21/09/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng

<sup>(16)</sup> Khoản 3, Điều 16 Quyết định 23/2017/QĐ-UBND ngày 30/06/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang.

<sup>(17)</sup> Quang Thắng, "Kho bạc Nhà nước gửi tiền tại những ngân hàng nào", <https://news.zing.vn/kho-bac-nha-nuoc-gui-tien-tai-nhung-ngan-hang-nao-post777752.html>, truy cập ngày 29 tháng 1 năm 2019

<sup>(18)</sup> Nguyễn Thương Lạng (2009), "Quy định về quyền tài sản trong luật về quyền tài sản của Trung Quốc và gợi ý đối với Việt Nam trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế", *Tạp chí Nghiên cứu Châu Phi và Trung Đông*, số 1 (41), tr.50.

đó. Do vậy tài sản hư hỏng và không còn giá trị, ban cưỡng chế tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

#### 4. Kết luận

Trên thực tế, số vụ việc liên quan đến cưỡng chế bắt buộc phải thực hiện xử lý tài sản chiếm tỷ lệ không lớn trên tổng thể số vụ việc thu hồi đất diễn ra. Tuy nhiên, có thể nhận thấy mỗi vụ việc liên quan đến thực tiễn áp dụng pháp luật về xử lý tài sản sau cưỡng chế còn có độ "vênh" nhau trong từng quyết định thi hành tại địa phương. Giải thích cho điều này có thể nhận mạnh xuất phát từ văn bản điều chỉnh từ Luật Đất đai chưa quy định hoặc "liên thông" với các văn bản pháp luật dân sự. Do đó, việc điều chỉnh, bổ sung cho nguyên tắc liên quan đến việc xử lý tài sản sau cưỡng chế trên cơ sở của các quy định pháp luật dân sự là điều cấp bách và cần thiết. Song song đó, pháp luật cũng cần có những điều khoản liên thông đến cơ chế bồi thường thiệt hại về tài sản là động sản nếu tài sản thuộc trường hợp phải thi hành cưỡng chế thu hồi đất nhằm hướng đến việc xây dựng một văn bản hướng dẫn có tính bền vững và mang yếu tố công bằng. Đây cũng là cơ sở tiền đề để các địa phương áp dụng pháp luật về xử lý tài sản sau cưỡng chế thu hồi đất nhằm đảm bảo được quyền năng mà pháp luật đã trao cho chủ sở hữu tài sản, tranh xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015
2. Luật Đất đai năm 2013.
3. Nguyễn Như Ý (Chủ biên, 1999). *Đại từ điển Tiếng Việt*. Nxb. Văn hóa Thông tin, Hà Nội

4. Nghị định 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 của Chính phủ quy định về thủ tục cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực dân sự.

4. Nghị định 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

5. Nghị định 13/2011/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

6. Quyết định 14/2016/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về việc cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định công nhận hòa giải thành trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

7. Quyết định 23/2017/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang ngày 30/6/2017 ban hành quy định về việc cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định công nhận hòa giải thành trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

8. Quyết định 45/2017/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

8. Phan Trung Hiến (Chủ biên, 2016), *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*, Nxb. Đại học Cần Thơ.

9. Phan Trung Hiến - Huỳnh Thanh Toàn (2018). "Các nguyên tắc cưỡng chế khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam", *Tạp chí Luật học*, số 5

10. Quang Thắng. "Kho bạc Nhà nước gửi tiền tại những ngân hàng nào", <https://news.zing.vn/kho-bac-nha-nuoc-gui-tien-tai-nhung-ngan-hang-nao-post777752.html>. truy cập ngày 29 tháng 1 năm 2019.