

BẢN VỀ THI HÀNH ÁN KHI CÓ THAY ĐỔI GIÁ TÀI SẢN TẠI THỜI ĐIỂM THI HÀNH

NGUYỄN MINH HẰNG*
BÙI NGUYỄN PHƯƠNG LÊ**

Thực tiễn thi hành án dân sự trong trường hợp có sự thay đổi giá tài sản tại thời điểm thi hành án, cơ quan Thi hành án dân sự có những lúng túng nhất định và chưa thống nhất trong phương án, nội dung, cũng như trình tự, thủ tục xử lý. Viện kiểm sát khi kiểm sát thi hành án dân sự đã có những kiến nghị khác biệt so với cách tiếp cận của cơ quan Thi hành án dân sự, do quy định không rõ ràng của pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: Thi hành án; thay đổi giá tài sản thi hành án; Luật thi hành án dân sự.

Nhận bài: 25/02/2020; biên tập xong: 05/3/2020; duyệt bài: 13/3/2020.

1. Quy định của pháp luật về việc thi hành án khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm thi hành

Điều 59 Luật thi hành án dân sự (THADS) năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 (gọi tắt là Luật THADS năm 2014) và Điều 17 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS (gọi tắt là Nghị định số 62/2015) ghi nhận: Trường hợp theo bản án, quyết định mà một bên được nhận tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản họ được nhận, nhưng tại thời điểm thi hành án (THA), giá tài sản thay đổi và một trong các bên đương sự có yêu cầu định giá tài sản đó thì cơ quan THADS

phải tổ chức định giá tài sản và tổ chức THA cho các đương sự theo giá đã được thay đổi đó. Như vậy, theo quy định đặc thù này, cơ quan THA không tổ chức THA theo đúng nội dung bản án, quyết định đã tuyên mà theo kết quả định giá được thực hiện trên cơ sở yêu cầu của một trong các bên đương sự hoặc các bên đương sự. Trong khi đó, bản chất của THADS là hoạt động đưa các bản án, quyết định đã

* Phó Giáo sư, Tiến sĩ, Giảng viên cao cấp, Trường Khoa đào tạo Luật sư, Học viện Tư pháp.

** Thạc sĩ, Trưởng bộ môn, Khoa đào tạo các chức danh thi hành án dân sự, Học viện Tư pháp; Nghiên cứu sinh Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

có hiệu lực pháp luật hoặc chưa có hiệu lực nhưng được thi hành ngay ra thì hành trên thực tế. Khi tổ chức thi hành, Chấp hành viên có nghĩa vụ thi hành theo đúng nội dung bản án, quyết định đã tuyên. Việc pháp luật THA ghi nhận ngoại lệ về THA khi giá trị tài sản thay đổi đặt ra những vấn đề cần trao đổi về bản chất của hoạt động THADS và nhiệm vụ, quyền hạn của Chấp hành viên trong quá trình thực thi quy định THA khi giá trị tài sản thay đổi trong thực tiễn THADS.

Thực tiễn xét xử, khi Tòa án ban hành các phán quyết giao tài sản bằng hiện vật hay bằng giá trị thường theo nguyên tắc các bên đồng sự thỏa thuận và phù hợp với hiện trạng pháp lý, thực tiễn của từng loại tài sản. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì việc quyết định một bên nhận tài sản và một bên nhận giá trị của tài sản thường ở các vụ, việc các bên có chung quyền sở hữu, sử dụng đối với một tài sản nhưng tài sản đó không thể phân chia hoặc việc phân chia sẽ làm giảm đáng kể giá trị của tài sản. Khi một bên nhận được một khoản tiền thì về bản chất đây là phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của họ. Vấn đề là, tài sản được chia này đa phần là các bất động sản thường xuyên có sự biến động về giá trị phụ thuộc vào điều kiện phát triển kinh tế, xã hội và nhu cầu giao dịch trong từng thời kỳ, gắn với đặc thù ở từng địa phương. Sự biến động này dẫn đến hệ quả là khoản tiền mà một bên được nhận sẽ ít hơn hoặc nhiều hơn phần tài sản mà đáng lẽ họ được hưởng.

Ví dụ: Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án quyết định: A được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất có diện tích 50m² tại địa chỉ X. A phải trả cho B số tiền chênh lệch

tài sản là 500 triệu đồng tương đương với 1/2 giá trị tài sản (tại thời điểm xét xử, nhà đất tại địa chỉ X được định giá với giá trị 1 tỷ đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm THA, tài sản này theo giá thị trường thay đổi chỉ còn 600 triệu đồng. Về nguyên tắc, khi bản án đã tuyên với nội dung A phải trả cho B khoản tiền là 500 triệu đồng thì cơ quan THA có nghĩa vụ phải thi hành đúng khoản tiền này. Nhưng nếu B được nhận khoản tiền 500 triệu đồng này thì phần giá trị tài sản mà B nhận được thay vì là 1/2 sẽ là 5/6, điều này không phù hợp với phần quyền sở hữu, sử dụng mà B được hưởng. Do đó, cần phải có sự điều chỉnh hợp lý để cân bằng lợi ích của các bên. Hiện nay, nhiệm vụ này được giao cho cơ quan THADS và được quy định tại Điều 59 Luật THADS và Điều 17 Nghị định số 62/2015.

2. vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành án khi có thay đổi giá trị tài sản tại thời điểm thi hành từ một vụ án cụ thể

Nội dung vụ án: Trong phần quyết định của Bản án số 23/HNGĐ-PT của Toà án nhân dân tỉnh N có nội dung như sau:

...“3. Về tài sản chung: Xác định tài sản chung của anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị M có tổng giá trị là 1.627.000.000 đồng. Chia đôi tài sản chung cho anh H, chị M mỗi người được hưởng 1/2 giá trị tài sản là 813.500.000 đồng.

4. Giao tài sản cho các bên như sau: Giao cho chị M được sở hữu tài sản chị đang quản lý, sử dụng gồm: Nhà 3 tầng 180m² có giá trị 607.000.000 đồng và quyền sử dụng đất 60m² tại thửa số 173, tờ bản đồ số 40 tại thôn H, xã L, huyện M, tỉnh N có giá trị là 1.020.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 1.627.000.000 đồng.

Chị M phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh H số tiền là 813.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được THA có đơn yêu cầu THA thì hàng tháng bên phải THA còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa THA theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án”.

Sau khi nhận được đơn yêu cầu THA hợp lệ của anh H, Chi cục THADS huyện M, tỉnh N đã ra quyết định THA có nội dung: “Chị Nguyễn Thị M phải thanh toán chênh lệch tài sản cho anh Nguyễn Văn H số tiền là 813.500.000 đồng. Kể từ ngày người được THA có đơn yêu cầu THA thì hàng tháng bên phải THA còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa THA theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa THA”.

Quá trình THA, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện M, tỉnh N đã tiến hành thông báo quyết định THA, xác minh điều kiện THA, vận động, thuyết phục người phải THA tự nguyện THA nhưng không đạt kết quả. Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng 60m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 173, tờ bản đồ số 40 tại thôn H, xã L, huyện M, tỉnh N của bà Nguyễn Thị M. Sau khi kê biên, Chấp hành viên đã thông báo cho các bên đương sự thoả thuận về giá và tổ chức thẩm định giá nhưng các bên đương sự không thoả thuận được. Vì vậy, Chấp hành viên đã lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty thẩm định giá T, chứng thư thẩm định giá đã thẩm định tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà M với giá là 844.000.000 đồng. Sau khi có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên đã thông báo cho các bên đương sự và

hướng dẫn các bên có quyền yêu cầu định giá lại tài sản nhưng các bên không yêu cầu định giá lại. Chấp hành viên đã ký hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty hợp danh đấu giá tài sản Q. Do không có người đăng ký mua tài sản, các bên không có thoả thuận về mức giảm giá tài sản, Chấp hành viên đã thực hiện việc giảm giá tài sản theo quy định của pháp luật. Sau 04 lần giảm giá tài sản, Công ty hợp danh đấu giá tài sản Q đã tổ chức bán đấu giá thành, người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn D với giá là 587.000.000 đồng. Chấp hành viên đã tiến hành giao tài sản cho người trúng đấu giá, đồng thời chi trả cho anh H toàn bộ số tiền là 420.900.000 đồng sau khi trừ đi chi phí xử lý tài sản, tiền thuê nhà cho người phải THA, tiền án phí. Tuy nhiên, cả người được THA và người phải THA đều có đơn khiếu nại đối với việc thi hành án của Chấp hành viên. Trong đó, người được THA không nhận tiền do số tiền được nhận thấp hơn so với quyền lợi được bán án tuyên. Người phải THA khiếu nại về việc Chấp hành viên bán tài sản với giá quá thấp dẫn đến họ trắng tay sau khi ly hôn.

Vụ việc này cũng được Viện kiểm sát kiến nghị cơ quan THA phải xem xét lại việc thanh toán tiền thi hành án; theo đó, số tiền 420.900.000 đồng phải được chia đôi, người được THA được 1/2 tương ứng với 210.450.000 đồng, người phải THA được 1/2 tương ứng với 210.450.000 đồng do đây là bản án ly hôn và trong bản án, Toà án đã phán quyết mỗi bên đương sự được 1/2 giá trị tài sản chung.

Chi cục THADS huyện M không đồng ý với kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N. Để lý giải cho ý kiến của mình, Chi

cục THADS huyện M đã viện dẫn Điều 59 Luật THADS năm 2014, theo đó, một trong những điều kiện để tổ chức THA khi có giá tài sản thay đổi đó là phải có yêu cầu định giá tài sản của một trong các bên đương sự. Trong vụ việc này, anh H, chị M đều không có yêu cầu định giá tài sản, do đó, Chi cục THADS không có căn cứ để tổ chức thi hành theo điều luật này.

Từ kiến nghị của Viện kiểm sát đến quan điểm của Chi cục THADS đặt ra những vấn đề pháp lý mà chúng tôi cho rằng cần được xem xét, trao đổi về điều kiện, trình tự, thủ tục THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA theo quy định của pháp luật hiện hành.

2.1. Về điều kiện để thi hành án khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm thi hành án

Theo quy định tại Điều 59 Luật THADS năm 2014 thì: “Trường hợp theo bản án, quyết định mà một bên được nhận tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản họ được nhận nhưng tại thời điểm THA, giá tài sản thay đổi và một trong các bên đương sự có yêu cầu định giá tài sản đó thì tài sản được định giá theo quy định tại Điều 98 của Luật này để THA”. Như vậy, theo quy định của pháp luật THADS hiện hành, để thi hành án khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA cần có 03 điều kiện sau:

- (i) Phải là bản án, quyết định mà một bên được nhận tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản mà họ được nhận;
- (ii) Tại thời điểm THA, giá tài sản phải thay đổi đáp ứng tỷ lệ tăng giảm theo luật định. Điều 17 Nghị định số 62/2015 quy định giá tài sản tăng hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá trị tài sản khi bản án, quyết

định có hiệu lực pháp luật thì được coi là giá tài sản thay đổi;

- (iii) Phải có yêu cầu định giá tài sản của một trong các bên đương sự.

Như vậy, đối chiếu với tình huống thực tế được đưa ra ở trên, có thể thấy, lập luận của Chi cục THADS huyện M là có cơ sở. Do không có bất kỳ yêu cầu định giá nào của một hoặc các bên đương sự nên Chi cục THADS huyện M đã tổ chức thi hành án theo trình tự thông thường, mặc dù đã thỏa mãn 02 điều kiện còn lại. Theo trình tự THA thông thường, chị M phải trả cho anh H số tiền là 813.500.000 đồng nên Chi cục THADS chi trả toàn bộ số tiền 420.900.000 đồng cho anh H là hợp lý. Tuy nhiên, nếu xem xét bản chất của sự việc thì cả anh H và chị M đều là chủ sở hữu, sử dụng của tài sản và sau khi phân chia thì Tòa án xác định mỗi người được hưởng 1/2 giá trị tài sản. Do không chia được bằng biện vật nên chị M được nhận nhà, đất và phải thanh toán cho anh H 1/2 giá trị tài sản. Vì vậy, sau khi xử lý tài sản, nếu chỉ vì chị M không có đơn yêu cầu định giá tài sản mà “tước bỏ” hoàn toàn quyền được phân chia tài sản của chị M là không hợp lý, đi ngược lại với bản chất của quy định phân chia tài sản của vợ chồng sau khi ly hôn. Đây là quan điểm hợp lý mà Viện kiểm sát tiếp cận khi thực hiện quyền kiến nghị với cơ quan THADS.

Ngoài ra, trong trường hợp trên, chị M không biết quy định về quyền được yêu cầu định giá tài sản khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA và Chấp hành viên lại không hướng dẫn cho chị M về quyền yêu cầu này. Vấn đề đặt ra là pháp luật về THADS hiện hành đã bỏ ngỏ quy định xác định trách nhiệm pháp lý cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) của

Chấp hành viên về việc hướng dẫn người phải THA quyền yêu cầu định giá tài sản khi giá trị tài sản thay đổi. Do đó, khi sửa đổi Luật THADS năm 2014 thì nội dung này cần được bổ sung để hoàn thiện hành lang pháp lý, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; bên cạnh đó, cần có những quy định hướng dẫn cụ thể về điều kiện để THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA. Trong nội dung văn bản hướng dẫn, chúng tôi cho rằng sẽ hợp lý hơn nếu pháp luật phân biệt rõ 02 trường hợp cụ thể sau:

- *Trường hợp cơ quan THA đã kê biên, định giá, bán đấu giá mà phát hiện thấy có thay đổi giá tài sản so với giá trị tài sản khi bán án, quyết định có hiệu lực:* Với trường hợp này, Chấp hành viên có văn bản thông báo cho đương sự về quyền yêu cầu cơ quan THA tổ chức THA theo giá trị tài sản đã thay đổi.

- *Trường hợp cơ quan THA chưa kê biên hoặc đã kê biên nhưng chưa định giá:* Trường hợp này, Chấp hành viên cần thực hiện theo thủ tục thông thường là một trong các bên có yêu cầu định giá và có tài liệu chứng minh về việc có thay đổi giá tài sản.

2.2. Về trình tự, thủ tục tổ chức định giá tài sản

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 62/2015, sau khi thoả mãn điều kiện có đơn yêu cầu định giá tài sản và giá tài sản thay đổi tăng hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá trị tài sản khi bán án, quyết định có hiệu lực pháp luật, việc định giá tài sản được thực hiện như sau:

Người có đơn yêu cầu định giá tài sản có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh có thay đổi giá tài sản, kèm theo đơn yêu cầu định giá tài sản. Tài liệu chứng minh có

thay đổi giá tài sản có thể là khung giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định được áp dụng tại địa phương hoặc giá thị trường phổ biến của tài sản giống hệt hoặc tương tự với tài sản cần định giá tại địa phương hoặc giá chuyên nhượng thực tế ở địa phương của tài sản cùng loại.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu định giá tài sản của đương sự và tài liệu chứng minh có thay đổi giá tài sản, Chấp hành viên phải tiến hành thủ tục định giá tài sản theo quy định tại Điều 98 của Luật THADS. Chi phí định giá do người yêu cầu định giá chịu.

Quy định trên sẽ hoàn toàn phù hợp nếu tại thời điểm có yêu cầu định giá, cơ quan THA chưa thực hiện việc định giá, bán đấu giá để THA. Tuy nhiên, đối chiếu với tình huống ở trên, chúng ta thấy, khi người phải THA là chị M không tự nguyện THA, cơ quan THADS phải tiến hành thủ tục kê biên tài sản, sau đó, tiến hành thủ tục định giá, bán đấu giá tài sản và tài sản đã giảm giá rất nhiều lần nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá. Đặt giả thiết, sau khi định giá tài sản với kết quả định giá là 844.000.000 đồng, người phải THA có đơn yêu cầu định giá tài sản và tài sản được định giá lại cũng với giá là 844.000.000 đồng, cơ quan THA tiến hành ký hợp đồng đấu giá tài sản. Tuy nhiên, khi giá đã giảm xuống còn 500.000.000 đồng nhưng vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá thì người phải THA có tiếp tục được yêu cầu định giá tài sản hay không? Như vậy, khi cơ quan THA đã thực hiện việc định giá tài sản thì yêu cầu định giá tài sản của đương sự trở nên không cần thiết. Do đó, việc yêu cầu định giá nên là sự lựa chọn của đương sự thay vì quy định bắt buộc, bởi lẽ,

việc định giá sẽ làm chậm tiến trình thi hành án và tốn kém chi phí vì phải định giá tài sản nhiều lần.

Đồng thời, nếu đương sự không yêu cầu định giá nhưng thực tế giá tài sản ngay tại thời điểm cơ quan THA định giá tài sản đã tăng hoặc giảm từ 20% trở lên thì cơ quan THA có phải thông báo cho đương sự về quyền yêu cầu định giá để bảo vệ quyền lợi của họ theo quy định hay không. Vấn đề này cần thiết có văn bản hướng dẫn cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thống nhất áp dụng pháp luật trong thực tiễn THADS.

2.3. Về trình tự, thủ tục tổ chức thi hành án khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm thi hành án

Sau khi có kết quả định giá, theo khoản 3, 4 Điều 17 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, cơ quan THA tổ chức thi hành án như sau:

...“3. Trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày có kết quả định giá, Chấp hành viên thông báo bằng văn bản yêu cầu người được nhận tài sản nộp số tiền tương ứng với tỷ lệ giá trị tài sản mà đương sự được nhận theo bản án, quyết định so với giá tài sản đã quy định tại khoản 2 Điều này để thanh toán cho người được nhận tiền thi hành án.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu nộp tiền thi hành án, nếu người được nhận tài sản không tự nguyện nộp tiền THA thì chấp hành viên ra quyết định bán đấu giá tài sản để THA. Số tiền thu được thanh toán theo tỷ lệ tương ứng với số tiền, tài sản mà các đương sự được nhận theo bản án, quyết định nhưng không tính lãi chậm THA.

4. Chi phí kê biên, xử lý tài sản quy định tại khoản 3 Điều này do đương sự chịu tương ứng với tỷ lệ số tiền, tài sản mà họ

thực nhận theo quy định của pháp luật về chi phí cưỡng chế THA”.

Từ quy định trên, chúng ta thấy rằng, khác với trình tự, thủ tục tổ chức THA thông thường là sau khi có kết quả định giá, Chấp hành viên tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá có thẩm quyền hoặc tổ chức bán tài sản (theo thủ tục đấu giá hoặc không theo thủ tục đấu giá) theo quy định tại Điều 101 Luật THADS năm 2014 thì trường hợp tổ chức THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA, Chấp hành viên phải thông báo yêu cầu người được nhận tài sản phải nộp số tiền tương ứng với tỷ lệ giá trị tài sản mà đương sự được nhận theo giá trị tài sản mới, nếu hết thời hạn thông báo mà không tự nguyện nộp tiền thì Chấp hành viên ra quyết định bán đấu giá tài sản để THA. Quy định này hiện đang tồn tại một số khó khăn, vướng mắc sau:

Thứ nhất, nếu Chấp hành viên đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản có thẩm quyền thì Chấp hành viên có cần thiết phải ra quyết định bán đấu giá tài sản để THA không hay là Chấp hành viên vẫn tiếp tục thủ tục ký phụ lục hợp đồng để tiếp tục yêu cầu tổ chức đấu giá bán đấu giá tài sản? Theo chúng tôi, việc quy định Chấp hành viên phải ra quyết định bán đấu giá tài sản là không cần thiết; bởi lẽ, quyết định này không phải là căn cứ để Chấp hành viên thanh toán tiền THA mà Chấp hành viên phải thanh toán theo tỷ lệ tương ứng với số tiền, tài sản mà các đương sự nhận được theo bản án, quyết định trên số tiền mà Chấp hành viên thu được. Vì vậy, việc bán đấu giá tài sản nên theo thủ tục thông thường là ký hợp đồng với tổ chức bán

đầu giá có thẩm quyền với mức giá khởi điểm theo kết quả định giá.

Thứ hai, nếu cơ quan THA chưa ra quyết định kê biên tài sản thì Chấp hành viên có phải ra quyết định kê biên không. Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 62/2015 chỉ đề cập đến việc Chấp hành viên phải ra quyết định bán đấu giá tài sản để THA mà không đề cập đến việc kê biên tài sản. Sự thiếu rõ ràng này sẽ gây lúng túng cho cơ quan THADS khi Chấp hành viên chưa ra quyết định kê biên tài sản.

Ngoài ra, việc điều luật quy định không tính lãi suất chậm THA khi thanh toán tiền trong trường hợp THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA cũng không hợp lý đặt trong mối quan hệ với bản chất của lãi suất chậm thi hành án. Theo quy định của pháp luật thì lãi suất chậm THA là khoản tiền mà người phải THA phải trả do chậm thực hiện nghĩa vụ, trong trường hợp này người phải thi hành án cũng đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ. Do đó, người phải THA phải chịu trách nhiệm về sự chậm trễ của mình. Vì vậy, nếu bỏ hoàn toàn quy định về tính lãi suất chậm THA sẽ là hành vi “cô vũ” cho sự trì hoãn, vi phạm nghĩa vụ của người phải THA.

3. Một số kiến nghị

Từ những vướng mắc trên, chúng tôi kiến nghị sửa đổi Luật THADS năm 2014 và ban hành văn bản hướng dẫn quy định của pháp luật về THADS hiện hành về trình tự, thủ tục tổ chức THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA như sau:

Thứ nhất, về thủ tục định giá tài sản: Việc đương sự yêu cầu định giá tài sản nếu cơ quan THADS đã định giá, bán đấu giá tài sản là không cần thiết. Quy định về thủ tục định giá chỉ dành cho trường

hợp cơ quan THADS chưa định giá, bán đấu giá. Trường hợp cơ quan THA đã định giá, bán đấu giá thì chỉ cần có thông báo cho đương sự về quyền yêu cầu cơ quan THA thi hành theo giá trị tài sản đã thay đổi.

Thứ hai, về thủ tục tổ chức thi hành án khi có thay đổi giá tài sản: Đề nghị bỏ quy định Chấp hành viên ra quyết định bán đấu giá tài sản để THA và thay vào đó là quy định: Trường hợp người được nhận tài sản không tự nguyện nộp tiền thì Chấp hành viên kê biên, bán đấu giá tài sản (nếu Chấp hành viên chưa kê biên) hoặc Chấp hành viên tiếp tục bán đấu giá tài sản (nếu Chấp hành viên đã kê biên).

Thứ ba, về tiền lãi suất chậm thi hành án: Nên quy định tính lãi suất chậm THA theo mức giá trị tài sản đã thay đổi tương ứng với thời gian chậm THA thay vì bỏ hoàn toàn lãi suất chậm THA theo quy định của pháp luật hiện hành để đảm bảo sự cân bằng quyền lợi của các bên đương sự.

Thực tiễn hoạt động THADS trong trường hợp THA khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA cho thấy, hầu hết các tài sản có thay đổi giá đều là bất động sản. Giá trị của bất động sản thì luôn có những biến động bất thường. Do đó, việc quy định thủ tục thi hành đối với loại việc này là cần thiết để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Tuy nhiên, khi có thay đổi giá tài sản tại thời điểm THA còn nhiều điểm bất cập cần phải được sửa đổi để đảm bảo công tác THA đối với loại việc này được thuận lợi, thông suốt, góp phần nâng cao hiệu quả công tác THADS, củng cố niềm tin của người dân vào nền pháp chế xã hội chủ nghĩa. □