

THI HÀNH ÁN DÂN SỰ ĐỐI VỚI TÀI SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI - MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỪ THỰC TIỄN

Hoàng Thị Thanh Hoa¹

Tóm tắt: Thực tiễn tổ chức thi hành án dân sự phát sinh ngày càng nhiều các việc thi hành án liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai, tuy nhiên pháp luật thi hành án dân sự lại chưa có các quy định pháp luật hướng dẫn cụ thể về vấn đề này. Bài viết đi sâu phân tích một số vấn đề trong thực tiễn xử lý tài sản thi hành án là tài sản hình thành trong tương lai, từ đó đưa ra một số kiến nghị góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan.

Từ khóa: Thi hành án dân sự, tài sản, tài sản hình thành trong tương lai.

Nhận bài: 20/01/2022; Hoàn thành biên tập: 16/02/2022; Duyệt đăng: 22/02/2022.

Abstract: The practice of organizing civil judgment enforcement generates more and more judgment executions related to assets formed in the future, however, the civil judgment enforcement law does not have specific guiding legal provisions on this issue. In this article, the author analyzes in depth a number of theoretical and practical issues related to the handling of judgment enforcement assets that are assets formed in the future, thereby making some recommendations to contribute to the completion of relevant legal provisions.

Keywords: Civil enforcement, asset, assets formed in the future.

Date of receipt: 20/01/2022; Date of revision: 16/02/2022; Date of Approval: 22/02/2022.

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, các giao dịch kinh tế, thương mại, dân sự ngày càng phát triển cả về chiều rộng lẫn chiều sâu, với nhiều hình thức phong phú, đa dạng, khái niệm tài sản ngày càng được mở rộng. Bên cạnh quan niệm truyền thống “tài sản là vật có thực” thì các tài sản khác như quyền tài sản, tài sản hình thành trong tương lai... cũng được công nhận và trở thành đối tượng giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu của các chủ thể tham gia thị trường. Cùng với sự phát triển của các giao dịch liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai, sự gia tăng các tranh chấp liên quan đến tài sản này được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết của trọng tài thương mại. Thực tiễn tổ chức thi hành án dân sự cũng phát sinh ngày càng nhiều các việc thi hành án liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai, đòi hỏi chấp hành viên và cơ quan thi hành án dân sự cần có những hiểu biết sâu sắc hơn về vấn đề này. Trong phạm vi bài viết, tác giả đi sâu phân tích một số

vấn đề trong thực tiễn thi hành án dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai, từ đó đưa ra một số kiến nghị góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan.

1. Một số vấn đề chung về tài sản hình thành trong tương lai

Trước đây, việc dùng tài sản hình thành trong tương lai để bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự đã được quy định tại khoản 7 Điều 2 của Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 về giao dịch bảo đảm: “Tài sản hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm như hoa lợi, lợi tức, tài sản hình thành từ vốn vay, công trình xây dựng, các tài sản khác mà bên nhận bảo đảm có quyền nhận”.

Khái niệm tài sản hình thành trong tương lai và các chế định pháp lý có liên quan đã bắt đầu được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 và một số văn bản liên quan. Theo Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2005, “Tài sản bao

¹ Thạc sỹ, Khoa Đào tạo các chức danh thi hành án dân sự, Học viện Tư pháp.



gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản”, Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết”. Theo đó, tài sản hình thành trong tương lai được gọi chưa được gọi là “tài sản” mà mới chỉ là “vật”. Tiếp đó, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP) về giao dịch bảo đảm quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm: “tài sản được hình thành từ vốn vay; tài sản đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm; tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng sau thời điểm giao kết bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật. Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất”².

Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai”. Bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản³.

Theo Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai

bao gồm: (i) Tài sản chưa hình thành; (ii) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch”. Như vậy, tài sản hiện có là tài sản đã tồn tại vào thời điểm hiện tại và đã được xác lập quyền sở hữu cho chủ sở hữu của tài sản đó (nhà đã được xây dựng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà...). Tài sản hình thành trong tương lai được hiểu là tài sản chưa tồn tại hoặc chưa hình thành đồng bộ vào thời điểm xem xét nhưng chắc chắn sẽ có hoặc được hình thành trong tương lai (nhà đang được xây dựng theo dự án, tiền lương sẽ được hưởng...). Ngoài ra, tài sản hình thành trong tương lai có thể bao gồm tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết nhưng sau khi xác lập giao dịch tài sản đó mới được các chủ thể xác lập quyền sở hữu (tài sản mua bán, thừa kế nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển giao cho chủ sở hữu).

Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả động sản và bất động sản⁴. Tài sản đó có thể là: căn hộ chung cư, biệt thự có thể là đã xây xong phần móng hoặc đã xây xong nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu; tài sản là phương tiện giao thông phải đăng ký quyền sở hữu nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu; các máy móc, dây chuyền, thiết bị sản xuất đã được đặt hàng mua theo phương thức hàng cận kề, đã có hợp đồng mua bán, vận đơn đã cập cảng nhưng bên mua chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán, sau khi bên mua thanh toán đủ tiền cho bên bán sẽ bàn giao hàng...

Trước đây, Bộ luật Dân sự năm 2005 chỉ có 04 điều luật liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai (khoản 2 Điều 319, khoản 2 Điều 320, khoản 1 Điều 342, khoản 6 Điều 351), đến nay Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bỏ

² Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP.

³ Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015.

⁴ Tổng cục Thi hành án dân sự, “Khái quát chung về pháp luật thi hành án dân sự tại Việt Nam, những khó khăn vướng mắc trong quá trình thi hành án dân sự”, Tài liệu Hội thảo: Trao đổi kinh nghiệm trong lĩnh vực thi hành án dân sự giữa Đại sứ quán Pháp tại Hà Nội và Tổng cục Thi hành án dân sự, Bộ Tư pháp, được tổ chức tại Hà Nội, ngày 07/7/2017.

sung nhiều quy định mới về khái niệm tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai và các quy định mới khác có liên quan đến các chế định pháp lý về tài sản hình thành trong tương lai như quy định về phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh (Điều 293); bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai (Điều 294); tài sản bảo đảm (Điều 295) và phạm vi bảo lãnh (Điều 336). Ngoài ra, tài sản hình thành trong tương lai cũng được quy định tại các văn bản pháp luật chuyên ngành như: Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Luật kinh doanh bất động sản; Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng (gọi tắt là Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015). Đối với các trường hợp xử lý nợ xấu liên quan đến loại tài sản này, Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về xử lý nợ xấu cũng có các quy định liên quan đến việc mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; Xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản ...

2. Một số khó khăn từ thực tiễn thi hành án dân sự đối với tài sản hình thành trong tương lai

Mặc dù chưa có số liệu thống kê chi tiết số lượng các việc thi hành án dân sự mà cơ quan thi hành án dân sự đã tổ chức thi hành án liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai. Nhưng thực tiễn thi hành án cho thấy, việc tổ chức thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai hoặc có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai hiện đang phát sinh ngày càng nhiều. Đây là loại tài sản có những đặc điểm riêng biệt, không giống với các tài sản thông thường, tuy nhiên trình tự, thủ tục và các nội dung có tính đặc thù để tổ chức thi hành đối với loại tài sản này lại chưa được luật hóa trong Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành, dẫn đến khi tổ chức thi hành các vụ việc thi hành án liên quan đến

loại tài sản này, cơ quan thi hành án dân sự còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Một là, khó khăn trong việc xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai.

Đối với từng loại tài sản hình thành trong tương lai như tài sản chưa hình thành tại thời điểm thi hành án, tài sản đã hình thành một phần nhưng chưa xác lập quyền sở hữu tại thời điểm thi hành án... thì việc xác minh điều kiện thi hành án sẽ có những điểm khác nhau. Tuy nhiên, do chưa có quy định pháp luật hướng dẫn cụ thể nên việc xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai còn nhiều khó khăn. Chấp hành viên còn nhiều lúng túng khi thực hiện xác minh điều kiện thi hành án đối với những tài sản này, cụ thể như: nội dung xác minh, cơ quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin xác minh, việc phối hợp với các cơ quan, tổ chức trong quá trình xác minh và những vấn đề cần lưu ý khi thực hiện xác minh đối với tài sản hình thành trong tương lai....

Trong quá trình cho vay vốn, có một số trường hợp các tổ chức tín dụng cho khách hàng vay vốn để hình thành tài sản và nhận chính tài sản được hình thành từ vốn vay để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp người vay không trả nợ được thì các tổ chức tín dụng khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu người vay trả nợ. Trong một số trường hợp, tài sản hình thành trong tương lai được xác định trong bản án nhưng đến quá trình thi hành án thì tài sản vẫn chưa hình thành trên thực tế, dẫn đến cơ quan thi hành án dân sự không thể xác định cụ thể vị trí, mốc giới, ranh giới của tài sản để tổ chức thi hành.

Ví dụ: Quyết định số 150/2018/KDTM-ST ngày 27/6/2018 có nội dung “Công ty TNHH X phải trả Ngân hàng TMCP Z số tiền 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo hợp đồng tín dụng số 1256/HĐTD-NH. Nếu Công ty TNHH X không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Z có quyền đề nghị cơ quan THADS có thẩm quyền kê biên, phát mãi 02 căn hộ chung cư là tài sản hình thành trong



tương lai tại địa chỉ số 30C phường L, quận X”. Tuy nhiên, khi cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xác minh theo quy định thì được biết dự án xây căn hộ chung cư tại địa chỉ số 30C phường L, quận X mới chỉ có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà, cơ quan thi hành án dân sự đã không thể xác định cụ thể vị trí, hiện trạng của tài sản để tổ chức thi hành án theo đúng nội dung Quyết định của Tòa án.

Theo khoản 2 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì một trong các loại bất động sản đưa vào kinh doanh là: “*Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân*”. Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, bao gồm: giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Tuy nhiên, vấn đề xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai khi tài sản chưa hình thành (trong trường hợp này tài sản mới chỉ có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà) là hết sức khó khăn đối với chấp hành viên và cơ quan thi hành án dân sự vì nhiều lý do như thiếu các quy định pháp luật hướng dẫn về thủ tục xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai, không có tài sản đã hình thành trên thực tiễn để có thể tiến hành xác định rõ về vị trí của tài sản,... đồng thời cũng sẽ rất khó khăn trong tất cả các bước xử lý tiếp theo khi tổ chức thi hành án.

Hai là, về thủ tục kê biên, xử lý tài sản hình thành trong tương lai.

Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có quy định hướng dẫn về thủ tục kê biên, xử lý tài sản hình thành trong tương lai. Cụ thể như: Quá trình kê biên, xử lý tài sản hình thành trong tương lai có khác với việc kê biên, xử lý các tài sản thông thường không? Cần có những lưu ý gì khi tổ chức thi hành đối với loại tài sản đặc biệt này? Chấp hành viên cần phối hợp với các cơ quan, tổ chức hữu quan nào khi tiến hành xử lý các tài sản hình thành trong tương lai?... Điều này dẫn đến nhiều khó khăn cho các cơ quan thi hành án dân sự khi phải xử lý các vấn đề có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai.

Hiện nay các văn bản pháp luật nói chung chưa có quy định cụ thể về việc xử lý tài sản hình thành trong tương lai, mà chỉ có quy định theo kiểu dẫn chiếu như quy định tại Điều 149 Luật Nhà ở năm 2014 “*Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan*”.

Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự nếu người phải thi hành án phải thực hiện nghĩa vụ về tiền mà không tự nguyện thi hành án cơ quan thi hành án có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ (khoản 3 Điều 71 Luật Thi hành án dân sự). Tuy nhiên, pháp luật về thi hành án chưa đề cập đến việc kê biên, xử lý đối với tài sản chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng chưa cấp quyền sở hữu cho người phải thi hành án, việc xử lý tài sản hình thành trong tương lai hiện nay chủ yếu là tài sản bảo đảm được tuyên trong các quyết định, bản án của Tòa án. Do chưa có quy định cụ thể nên cơ quan thi hành án dân sự lúng túng trong việc yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng trước rồi mới thực hiện bán tài sản hay là cứ thực hiện việc bán tài sản và đề nghị cấp giấy chứng nhận cho người mua trúng đấu giá.

Ví dụ⁵: Theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 09/2015/QĐST-KDTM ngày 27/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B thì: Công ty CP đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản TN có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền nợ gốc là 200 tỷ đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/3/2015 là 217.645.666.667 đồng. Tổng số tiền là 417.645.666.667 đồng.

Theo các hợp đồng thế chấp thì tổng tài sản Công ty CP đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản TN thế chấp cho ngân hàng là 74 Quyền sử dụng đất có tổng diện tích khoảng 40 ha (nằm trong dự án dân cư V), trong đó mới có khoảng 20 ha được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 20 ha còn lại hiện chưa được cấp. Dự án trên nằm trong danh sách bị thu hồi, do đó quá trình tổ chức thi hành án cơ quan thi hành án chưa xác định được cụ thể các loại tài sản thế chấp, không xác định được ranh giới, mốc giới đối với phần tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay cơ quan thi hành án dân sự đang tổ chức đo vẽ, cắm mốc tài sản. Tuy nhiên, trường hợp cắm mốc xong tài sản thì cần làm rõ tài sản có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Trường hợp này chưa thực sự rõ việc kê biên trước rồi đề nghị cơ quan Tài nguyên Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay phải yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước mới thực hiện việc kê biên hay kê biên rồi khi bán đấu giá sẽ làm thủ tục cho người mua trúng đấu

giá tài sản.

Ba là, về việc xác định, thẩm định giá đối với tài sản hình thành trong tương lai⁶.

Như đã phân tích, tài sản hình thành trong tương lai bao gồm các loại tài sản hình thành từ vốn vay, tài sản chưa hình thành, đang trong giai đoạn hình thành hoặc đang được tạo lập hợp pháp tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, tài sản đã hình thành và pháp luật có quy định về đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký lưu hành phương tiện nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật. Như vậy, để có thể xác định giá, thẩm định giá được loại tài sản nêu trên có thể sẽ gặp nhiều khó khăn khi không có các tiêu chí để so sánh với các loại tài sản tương tự được giao dịch trên thị trường⁷ hoặc trong trường hợp Chấp hành viên phải thực hiện việc định giá theo quy định của pháp luật (Khoản 3 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự).

Thực tiễn thi hành án cho thấy, việc xác định, thẩm định giá tài sản hình thành trong tương lai hiện nay phát sinh chưa nhiều, chủ yếu tập trung tại một vài tỉnh, thành phố có điều kiện kinh tế phát triển phát sinh hoạt động cho vay vốn từ tài sản hình thành trong tương lai. Tuy chỉ chiếm số lượng vụ việc rất ít nhưng giá trị của những loại tài sản này thường khá lớn và rất khó để xác định, thẩm định giá. Đây cũng là một trong những khó khăn, vướng mắc dẫn đến việc tổ chức thi hành án của chấp hành

⁵ Tổng cục Thi hành án dân sự, “Khái quát chung về pháp luật thi hành án dân sự tại Việt Nam, những khó khăn vướng mắc trong quá trình thi hành án dân sự”, Tài liệu Hội thảo: Trao đổi kinh nghiệm trong lĩnh vực thi hành án dân sự giữa Đại sứ quán Pháp tại Hà Nội và Tổng cục Thi hành án dân sự, Bộ Tư pháp, được tổ chức tại Hà Nội, ngày 07/7/2017, tr. 91.

⁶ Tổng cục Thi hành án dân sự, Tài liệu hội thảo tập huấn nghiệp vụ thi hành án năm 2018, tr. 124.

⁷ Theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá (Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính) thì cơ sở giá trị tài sản có thể là cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường. Giá trị tài sản được ước tính trên cơ sở giá trị thị trường là giá trị thị trường và được xác định bằng các cách tiếp cận theo quy định của hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.



viên chưa thật sự hiệu quả. Do đó, cần bổ sung các quy định pháp luật về việc xác định, thẩm định tài sản hình thành trong tương lai trong pháp luật về thi hành án dân sự và pháp luật về giá.

Bốn là, việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thi hành án là hình thành trong tương lai.

Điều 106 Luật Thi hành án dân sự quy định: “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho người mua, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự cho người mua tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án”. “Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ”.

Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai cũng đã có các quy định về trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với các tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, do chưa có hướng dẫn cụ thể về các văn bản, giấy tờ cần nộp khi thực hiện đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là tài sản hình thành trong tương lai nên việc thực hiện còn nhiều khó khăn. Do đó thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản thi hành án là tài sản hình thành trong tương lai cần được quy định cụ thể hơn tại Luật Thi hành án dân sự

và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể như về trình tự thực hiện; các giấy tờ, tài liệu kèm theo đối với trường hợp tài sản thi hành án là tài sản hình thành trong tương lai, cụ thể như trường hợp tài sản đã hình thành nhưng chưa đăng ký chủ sở hữu, sử dụng, hoặc tài sản chưa hình thành tại thời điểm thi hành án khi thực hiện đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng... để thuận lợi cho người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án.

3. Đề xuất, kiến nghị

Có thể thấy, pháp luật thi hành án dân sự còn thiếu các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thi hành đối với bản án, quyết định có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai, đồng thời thiếu sự liên kết chặt chẽ giữa pháp luật thi hành án dân sự với các lĩnh vực pháp luật chuyên ngành có liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai nên việc tổ chức thi hành đối với các loại bản án, quyết định này còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Do đó, trong thời gian tới, cần sớm sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Thi hành án dân sự về trình tự, thủ tục và những quy định pháp lý đặc thù cần thiết liên quan đến việc tổ chức thi hành các loại bản án, quyết định liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai. Cụ thể như những quy định pháp luật về trình tự, thủ tục xác minh điều kiện thi hành án, kê biên, xử lý tài sản hình thành trong tương lai, đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là tài sản hình thành trong tương lai... khi sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ngoài ra, cần quan tâm hơn nữa đến công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, đặc biệt là các quy định về tài sản hình thành trong tương lai cho các chấp hành viên và các cơ quan thi hành án dân sự để trang bị cho chấp hành viên và các cơ quan thi hành án dân sự những kiến thức, kỹ năng cần thiết khi tổ chức thi hành án đối với tài sản hình thành trong tương lai, đáp ứng được yêu cầu khách quan và đòi hỏi thực tế công tác thi hành án dân sự hiện nay./.