

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 164/2004/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2004

NGHỊ ĐỊNH

CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 164/200/NĐ-CP NGÀY 14 THÁNG 9 NĂM 2004 VỀ KÊ BIÊN, ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ BẢO ĐẢM THI HÀNH ÁN

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Thi hành án dân sự ngày 14 tháng 01 năm 2004;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Nghị định này quy định về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành bản án, quyết định dân sự được thi hành.
2. Các quy định tại Chương II và Chương III của Nghị định này cũng được áp dụng đối với việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thi hành bản án, quyết định dân sự được thi hành theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Quyền sử dụng đất được kê biên, đấu giá

Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà theo quy định của pháp luật về đất đai được phép chuyển quyền sử dụng, được kê biên, đấu giá để bảo đảm thi hành án trong các trường hợp sau:

1. Quyền sử dụng đất đã được Toà án quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án.
2. Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên, đấu giá khi có các điều kiện sau đây:
 - a) Người phải thi hành án không có tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng tài sản đó không đủ để thi hành án, trừ nhà ở;
 - b) Người phải thi hành án có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 hoặc thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.
3. Chấp hành viên trực tiếp giải quyết việc thi hành án (sau đây gọi chung là Chấp hành viên) có trách nhiệm xác định điều kiện kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4. Trường hợp người phải thi hành án có quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà một phần hoặc toàn bộ diện tích đất đó nằm trong quy hoạch thuộc diện phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất đó vẫn được kê biên, đấu giá.

Điều 3. Xác định giấy tờ quyền sử dụng đất được kê biên, đấu giá

Việc xác định các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 của Nghị định này được thực hiện như sau:

- a) Người phải thi hành án có trách nhiệm xuất trình cho Chấp hành viên;
- b) Trường hợp người phải thi hành án không xuất trình thì Chấp hành viên xác minh tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà, đất đó.

Điều 4. Diện tích đất để lại cho người phải thi hành án

1. Trường hợp người phải thi hành án là người trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mà nguồn sống chủ yếu của họ là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất được kê biên xác nhận thì khi kê biên, Chấp hành viên phải để lại cho người phải thi hành án diện tích nhất định đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác để sản xuất, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên, đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất đó.

2. Diện tích đất để lại cho người phải thi hành án quy định tại khoản 1 Điều này được quyết định trên cơ sở mức lương thực thu nhập bình quân của một người trong năm năm gần nhất ở địa phương theo các điều kiện cụ thể sau đây:

- a) Trường hợp người phải thi hành án là cá nhân hoặc thành viên hộ gia đình thì diện tích đất để lại là diện tích đất bình quân cho từng nhân khẩu trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa bàn cấp xã đủ bảo đảm cho họ sản xuất để có lương thực sinh sống trong sáu tháng đối với người sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất làm muối; trong mười hai tháng đối với người sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản hoặc đất nông nghiệp khác;
- b) Trường hợp người phải thi hành án là hộ gia đình thì diện tích đất để lại cho hộ gia đình đó là tổng diện tích đất để lại của các thành viên hộ gia đình quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

3. Các quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

- a) Người phải thi hành án không phải là người trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và nguồn sống chủ yếu của họ không phải là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó;
- b) Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định này.

Điều 5. Kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp

1. Đối với quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã thế chấp hợp pháp cho người khác trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên chỉ kê biên, đấu giá trong trường hợp ngoài nhà ở, người phải thi hành án chỉ có quyền sử dụng đất đó là tài sản duy nhất có giá trị lớn hơn so với tổng số tiền mà người phải thi hành án phải thanh toán cho

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

nghĩa vụ được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp, nghĩa vụ trả tiền theo bản án, quyết định dân sự được thi hành và các chi phí kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất đó.

Người nhận thế chấp hợp pháp quyền sử dụng đất được ưu tiên thanh toán nợ trước khi thanh toán các khoản phải thi hành án khác, trừ trường hợp người nhận thế chấp và người phải thi hành án có thoả thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Đối với quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án thế chấp sau khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc thế chấp không hợp pháp thì Chấp hành viên được kê biên quyền sử dụng đất đó để bảo đảm thi hành án. Trường hợp này, người nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất được quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết về tranh chấp việc thế chấp quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày kê biên mà người nhận thế chấp không khởi kiện thì quyền sử dụng đất đã kê biên được đấu giá để bảo đảm thi hành án. Trường hợp có người khởi kiện thì quyền sử dụng đất được xử lý sau khi bản án, quyết định của Toà án về giải quyết tranh chấp việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Điều 6. Diện tích đất được kê biên và thứ tự kê biên quyền sử dụng đất

1. Chấp hành viên chỉ được kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị đủ để bảo đảm thi hành án, chi phí thi hành án và các khoản tiền khác mà người phải thi hành án phải thanh toán.

2. Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên trước. Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất của người phải thi hành án không đủ để thi hành án thì kê biên phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án có chung với người khác.

Điều 7. Thẩm quyền và trách nhiệm đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Chấp hành viên làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền cho tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

2. Đối với địa phương chưa có tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản từ chối ký hợp đồng uỷ quyền đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này và pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 8. Bảo đảm quyền lợi của người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Quyền, lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

2. Người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Đối với đất của người phải thi hành án do Nhà nước cho thuê thì người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất được ký hợp đồng tiếp tục thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 2:

KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ BẢO ĐẢM THI HÀNH ÁN

Điều 9. Xác định diện tích đất sẽ kê biên

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Trước khi tiến hành kê biên quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải tạm thời xác định diện tích đất sẽ kê biên. Diện tích đất sẽ kê biên được xác định trên cơ sở tính các khoản tiền sau đây:

1. Số tiền phải thi hành án;
2. Giá trị quyền sử dụng đất;
3. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
4. Các khoản thuế về quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án phải nộp theo quy định của pháp luật;
5. Chi phí thi hành án và các khoản khác mà người phải thi hành án phải thanh toán.

Điều 10. Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất

1. Trước khi kê biên quyền sử dụng đất, Thủ trưởng cơ quan thi hành án phải ra quyết định thành lập Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất với thành phần gồm có:

- a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng;
- b) Đại diện cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cùng cấp là uỷ viên;
- c) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là uỷ viên.

2. Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất giúp Chấp hành viên thực hiện việc xác định vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Điều 11. Thông báo việc kê biên quyền sử dụng đất

Chậm nhất là bảy ngày làm việc trước ngày kê biên quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải thông báo việc kê biên quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

1. Thông báo trực tiếp bằng văn bản về việc kê biên quyền sử dụng đất cho người được thi hành án, người phải thi hành án, người nhận thế chấp, người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất, các thành viên Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất, Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất được kê biên;
2. Thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết việc kê biên quyền sử dụng đất tại trụ sở cơ quan thi hành án và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên.

Điều 12. Kê biên quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Trường hợp người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất có thoả thuận bằng văn bản về phần quyền sử dụng đất của từng người phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận hoặc xác định được phần quyền sử dụng đất của từng người thì chỉ kê biên phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án.

2. Trường hợp người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất không thoả thuận được bằng văn bản hoặc Chấp hành viên không xác định được phần quyền sử dụng đất của từng người theo quy định tại khoản 1 Điều này thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp người phải thi hành án là một bên vợ hoặc chồng thì Chấp hành viên hướng dẫn vợ, chồng yêu cầu Toà án chia quyền sử dụng đất là tài sản chung theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày hướng dẫn, mà vợ, chồng không yêu cầu Toà án chia quyền sử dụng đất là tài sản chung thì phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên là diện tích đất bình quân của mỗi người trong tổng diện tích đất mà vợ chồng có chung;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Trường hợp người phải thi hành án là thành viên của hộ gia đình mà không xác định được phần diện tích đất của người phải thi hành án thì phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên là diện tích đất bình quân của mỗi người trong hộ gia đình.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã được dùng để góp vốn trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án mà việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất này không hình thành pháp nhân mới thì kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã góp vốn.

4. Trường hợp có tài sản của người khác gắn liền với đất của người phải thi hành án thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

Điều 13. Kê biên quyền sử dụng đất trong trường hợp người phải thi hành án có nhiều thửa đất, loại đất

1. Trường hợp người phải thi hành án có nhiều thửa đất hoặc nhiều loại đất mà có giá trị lớn hơn số tiền phải thi hành án, kể cả quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thì kê biên thửa đất hoặc loại đất theo đề nghị của người phải thi hành án, nếu đề nghị đó không gây trở ngại cho việc thi hành án.

2. Trường hợp người phải thi hành án không đề nghị kê biên thửa đất hoặc loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau ba ngày làm việc, kể từ ngày người phải thi hành án được thông báo về việc lựa chọn thửa đất, loại đất sẽ kê biên, Chấp hành viên phải lập biên bản về việc đó và quyết định kê biên thửa đất, loại đất thích hợp bảo đảm cho việc thi hành án.

Điều 14. Kê biên quyền sử dụng đất đang do người khác thuê, khai thác, sử dụng

1. Trường hợp quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đang cho người khác thuê, khai thác, sử dụng thì trước thời điểm kê biên ít nhất là ba mươi ngày, Chấp hành viên phải thông báo cho người đang thuê, khai thác, sử dụng đất biết về diện tích đất, thửa đất, loại đất, thời điểm sẽ kê biên.

2. Trường hợp có tài sản của người đang thuê, khai thác, sử dụng đất gắn liền với đất của người phải thi hành án thì quyền lợi của người đang khai thác, sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này.

Điều 15. Giải thích về quyền khiếu nại hoặc khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đã kê biên

Khi kê biên quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất được kê biên thì Chấp hành viên vẫn tiến hành kê biên nhưng phải giải thích cho đương sự về quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai giải quyết về tranh chấp đất đai. Việc giải thích phải được lập thành văn bản.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày kê biên mà không có người khiếu nại hoặc khởi kiện thì quyền sử dụng đất đã kê biên được xử lý để thi hành án. Nếu có người khiếu nại hoặc khởi kiện về quyền sử dụng đất đã kê biên thì quyền sử dụng đất chỉ được xử lý để thi hành án sau khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đất đó là của người phải thi hành án.

Điều 16. Những người tham gia kê biên quyền sử dụng đất

1. Việc kê biên quyền sử dụng đất phải được tiến hành trên thực địa. Khi kê biên phải có mặt những người sau đây:

a) Các thành viên Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

- b) Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất bị kê biên;
 - c) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên;
 - d) Người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được kê biên hoặc người đại diện hợp pháp của họ.
2. Trường hợp người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được kê biên hoặc đại diện hợp pháp của họ đã được thông báo về việc kê biên mà cố tình vắng mặt thì Chấp hành viên lập biên bản về việc cố tình vắng mặt và vẫn tiến hành kê biên quyền sử dụng đất.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp được mời tham gia giám sát; người sử dụng đất liên hệ được mời tham gia chứng kiến việc kê biên quyền sử dụng đất.

Điều 17. Xác định vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên

Khi kê biên quyền sử dụng đất phải căn cứ vào các giấy tờ về quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để xác định vị trí, đo diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên.

Việc kê biên quyền sử dụng đất phải được lập thành biên bản ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất được kê biên, có chữ ký của các thành viên Hội đồng kê biên và những người quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 16 của Nghị định này. Trường hợp người được thi hành án hoặc người đại diện hợp pháp của họ, người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất bị kê biên vắng mặt hoặc cố tình không ký vào biên bản thì phải ghi rõ việc đó vào biên bản.

Điều 18. Định giá quyền sử dụng đất đã kê biên

Việc định giá quyền sử dụng đất đã kê biên để bảo đảm thi hành án được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Quyền sử dụng đất đã kê biên được định giá theo thoả thuận giữa người được thi hành án, người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án trong trường hợp kê biên quyền sử dụng đất chung. Thời hạn để các bên đương sự thoả thuận về giá không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày quyền sử dụng đất được kê biên.

2. Trường hợp các bên đương sự không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất đã kê biên thì trong thời hạn không quá mười lăm ngày, kể từ ngày quyền sử dụng đất được kê biên, Chấp hành viên phải thành lập Hội đồng định giá quyền sử dụng đất đã kê biên, gồm các thành viên sau đây:

- a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng định giá;
- b) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là uỷ viên;
- c) Đại diện cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cùng cấp là uỷ viên;
- d) Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp là uỷ viên;
- đ) Đại diện cơ quan chuyên môn có liên quan (nếu có) là uỷ viên.

Trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày được thành lập, Hội đồng định giá phải tiến hành định giá quyền sử dụng đất đã kê biên.

Trước khi định giá ít nhất ba ngày làm việc, Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản về việc định giá quyền sử dụng đất cho Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp biết; thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất đã

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

kê biên biết về thời gian, địa điểm Hội đồng định giá làm việc để tham gia ý kiến vào việc định giá.

Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương trong điều kiện bình thường tại thời điểm định giá, Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất đã kê biên, nhưng không thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá. Trường hợp không xác định được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương thì Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất đã kê biên theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá. Đối với đất thuê của Nhà nước thì định giá theo giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá và chi phí hợp pháp, hợp lệ về đền bù, san ủi mặt bằng đã bỏ ra (nếu có).

3. Giá trị quyền sử dụng đất đã được định theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là giá khởi điểm được áp dụng khi đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Giải quyết khiếu nại về việc định giá quyền sử dụng đất

Trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày định giá, nếu có khiếu nại về việc định giá quyền sử dụng đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng định giá là Chấp hành viên mà Chấp hành viên đó không phải là Thủ trưởng cơ quan thi hành án thì Chấp hành viên giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án nơi Chấp hành viên công tác giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Thủ trưởng cơ quan thi hành án có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng định giá là Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp huyện thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp huyện giải quyết và trả lời cho người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh trực tiếp làm Chủ tịch Hội đồng định giá thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh giải quyết và trả lời cho người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thuộc Bộ Tư pháp giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự có hiệu lực thi hành.

Điều 20. Tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên

Việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Nếu diện tích đất kê biên đang do người phải thi hành án quản lý, khai thác, sử dụng thì Chấp hành viên tạm giao diện tích đất đã kê biên cho người phải thi hành án quản lý, khai thác, sử dụng. Trường hợp diện tích đất kê biên đang do tổ chức hoặc cá nhân khác quản lý, khai thác, sử dụng thì tạm giao cho tổ chức, cá nhân đó tiếp tục quản lý, khai thác, sử dụng.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

2. Trường hợp người phải thi hành án hoặc tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này không nhận tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên thì Chấp hành viên tạm giao diện tích đất đó cho tổ chức, cá nhân khác quản lý, khai thác, sử dụng.

3. Việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên phải được lập biên bản ghi rõ:

a) Hiện trạng sử dụng đất;

b) Thời hạn tạm giao quản lý, khai thác sử dụng đất, diện tích, loại đất, số thửa đất, số tờ bản đồ;

c) Quyền và nghĩa vụ cụ thể của người được tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng đất.

4. Trong thời hạn tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng đất đã kê biên, người được tạm giao không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, để thừa kế quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất và không được sử dụng đất trái mục đích do pháp luật về đất đai quy định.

Điều 21. Xử lý tài sản gắn liền với đất khi kê biên quyền sử dụng đất

Khi kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà có tài sản gắn liền với đất thì xử lý theo quy định sau đây:

1. Trường hợp tài sản đó thuộc sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó;

2. Trường hợp tài sản đó thuộc sở hữu của người khác thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản của họ thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thoả thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thoả thuận được bằng văn bản thì Chấp hành viên tổ chức việc kê biên để bán đấu giá tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất.

Nếu người có tài sản là người thuê đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà không hình thành pháp nhân mới thì người có tài sản được quyền tiếp tục ký hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng mà họ đã ký kết với người phải thi hành án. Trường hợp này, Chấp hành viên có trách nhiệm thông báo cho người tham gia đấu giá, người được đề nghị nhận quyền sử dụng đất về quyền tiếp tục ký hợp đồng của người có tài sản gắn liền với đất.

b) Đối với tài sản có sau khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản đó để trả lại quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Sau thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày yêu cầu, mà người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì Chấp hành viên tổ chức việc kê biên để bán đấu giá cùng với quyền sử dụng đất.

Riêng đối với tài sản có sau khi kê biên, nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản phải bị tháo dỡ. Chấp hành viên tổ chức việc tháo dỡ tài sản, trừ trường hợp người nhận quyền sử dụng đất hoặc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng ý mua tài sản đó.

c) Người có tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án được hoàn trả tiền bán tài sản, nhận lại tài sản, nếu tài sản bị tháo dỡ nhưng phải chịu các chi phí về kê biên, định giá, bán đấu giá, tháo dỡ tài sản đó.

3. Đối với tài sản là cây trồng, vật nuôi ngắn ngày chưa đến mùa thu hoạch hoặc tài sản đang trong quy trình sản xuất khép kín chưa kết thúc thì sau khi kê biên, Chấp hành viên chỉ tiến hành xử lý để thi hành án khi đến mùa thu hoạch hoặc khi kết thúc quy trình sản xuất khép kín.

Điều 22. Giải quyết việc nhận quyền sử dụng đất đã kê biên

Việc nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, định giá kể cả quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất trước khi đấu giá được giải quyết theo quy định sau đây:

1. Trường hợp người phải thi hành án đồng ý cho người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để thi hành án và người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên lập biên bản về việc thoả thuận đó, ra quyết định công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp người phải thi hành án có chung quyền sử dụng đất với người khác thì người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án được ưu tiên nhận quyền sử dụng đất đã kê biên theo giá đã định quy định tại Điều 18 của Nghị định này. Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên quy định tại Điều này là ba tháng, kể từ ngày quyền sử dụng đất được định giá.

Trong thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, nếu người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án có văn bản đề nghị nhận quyền sử dụng đất đã kê biên và đã thanh toán đủ tiền nhận quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên lập biên bản về việc nhận quyền sử dụng đất, ra quyết định công nhận việc người có chung quyền sử dụng đất nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 3:

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN

Điều 23. Thời hạn làm thủ tục uỷ quyền đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Trường hợp người được thi hành án không đồng ý nhận quyền sử dụng đất hoặc người phải thi hành án không đồng ý cho người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất để thi hành án kể cả quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thì trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày định giá, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp hết thời hạn thực hiện quyền ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này mà người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án không có văn bản đề nghị nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, thì trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, nếu người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án có văn bản đề nghị không nhận quyền sử dụng đất thì trong thời hạn không quá mười ngày

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị không nhận quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đối với những địa phương chưa thành lập tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản, thì trong thời hạn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, Chấp hành viên phải thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và các quy định tại Chương này.

Điều 24. Thông báo về việc đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Trước khi mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải thông báo và niêm yết công khai về thời gian, địa điểm, loại đất, hạng đất, diện tích đất, tình trạng đất, giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá tại trụ sở cơ quan thi hành án, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên và phải thông báo bằng văn bản cho Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp, người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, lợi ích liên quan đến việc thi hành án.

2. Thời hạn thông báo, hình thức thông báo đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 25. Nhận lại quyền sử dụng đất đã kê biên

Trước khi mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất một ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại quyền sử dụng đất nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế đã phát sinh từ việc kê biên, chuẩn bị đấu giá quyền sử dụng đất đó.

Chấp hành viên phải ra quyết định giải toả kê biên quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người phải thi hành án nộp đủ tiền phải thi hành án và các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên phải thuộc trường hợp được nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quyền sử dụng đất được bán cho người trả giá cao nhất, nhưng không thấp hơn giá khởi điểm. Trường hợp không có người tham gia đấu giá nào trả giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm hoặc sau ba lần thông báo đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người nào tham gia đấu giá thì cuộc đấu giá được coi là không thành. Trong thời hạn mười ngày làm việc, kể từ ngày đấu giá không thành, Chấp hành viên tổ chức định giá lại theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này và theo hướng giảm giá quy định tại Điều 48 của Pháp lệnh Thi hành án dân sự để tiếp tục việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sau hai lần giảm giá mà không bán được quyền sử dụng đất đã kê biên, Chấp hành viên yêu cầu người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất theo giá đã giảm lần sau cùng để thi hành án. Nếu người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản và ra quyết định công nhận việc nhận quyền sử dụng đất đất đó để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nếu người được thi hành án không nhận quyền sử dụng đất đã kê biên thì Chấp hành viên ra quyết định giải toả kê biên, trả lại quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4. Người phải thi hành án phải chịu chi phí kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất không thành, trừ trường hợp được miễn hoặc giảm theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Thanh toán số tiền thu được từ việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất

Số tiền thu được từ việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất được thanh toán theo thứ tự quy định tại Điều 51 và Điều 52 của Pháp lệnh Thi hành án dân sự, sau khi đã trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thuế, lệ phí khác về quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án phải nộp theo quyết định của pháp luật.

Số tiền còn lại được trả cho người phải thi hành án.

Điều 28. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá hoặc người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, đấu giá

1. Chấp hành viên có trách nhiệm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, đấu giá để thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp không thu hồi được giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 của Nghị định này và thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Nghị định này thì Chấp hành viên phải gửi văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được giấy tờ về quyền sử dụng đất đó đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Chấp hành viên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và gửi báo cáo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra văn bản yêu cầu người phải thi hành án nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên, đồng thời gửi văn bản này cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đã kê biên để niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đó.

Trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày ra văn bản yêu cầu, người phải thi hành án có trách nhiệm nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trường hợp người phải thi hành án không giao nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên thì trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày hết hạn yêu cầu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định huỷ các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên của người phải thi hành án và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 29. Cưỡng chế chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án

1. Trường hợp người phải thi hành án, người đang quản lý, khai thác, sử dụng đất không tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên ra quyết định cưỡng chế buộc người phải thi hành án, người đang quản lý, khai thác, sử dụng đất phải chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

2. Trường hợp người bị cưỡng chế chuyển quyền sử dụng đất cố tình vắng mặt mặc dù đã được thông báo quyết định cưỡng chế thì Chấp hành viên vẫn thực hiện quyết định cưỡng chế quy định tại khoản 1 Điều này để chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án.

3. Việc xử lý tài sản có trên đất đã kê biên, đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 21, Điều 22 và Điều 26 của Nghị định này.

Trường hợp đương sự từ chối nhận tài sản thì Chấp hành viên phải lập biên bản ghi rõ số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản và giao cho tổ chức, cá nhân có điều kiện bảo quản hoặc bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án và thông báo địa điểm, thời gian để người có tài sản nhận lại tài sản. Nếu người có tài sản không đến nhận, thì tài sản đó được xử lý theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 của Điều 54 Pháp lệnh Thi hành án dân sự.

Chương 4:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 30. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực sau mười lăm ngày, kể từ ngày đăng Công báo.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 31. Hướng dẫn thi hành

Bộ trưởng Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Phan Văn Khải

(Đã ký)