

TÀI LIỆU NGHIỆP VỤ - HT LEGAL VN TRÌNH TỰ TỔ TỤNG VÀ THI HÀNH ÁN CƠ BẢN

PHẦN B. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ VIỆC TẠI CƠ QUAN THI HÀNH ÁN

I. Quy định chung:

- *Đương sự* bao gồm người được thi hành án, người phải thi hành án.
- *Người được thi hành án* là cá nhân, cơ quan, tổ chức được hưởng quyền, lợi ích trong bản án, quyết định được thi hành.
- *Người phải thi hành án* là cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ trong bản án, quyết định được thi hành.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là cá nhân, cơ quan, tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.
- *Có điều kiện thi hành án* là trường hợp người phải thi hành án có tài sản, thu nhập để thi hành nghĩa vụ về tài sản; tự mình hoặc thông qua người khác thực hiện nghĩa vụ thi hành án.
- *Phí thi hành án* là khoản tiền mà người được thi hành án phải nộp khi nhận được tiền, tài sản theo bản án, quyết định.
- *Chi phí cưỡng chế thi hành án* là các khoản chi phí do người phải thi hành án chịu để tổ chức cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp pháp luật quy định chi phí cưỡng chế thi hành án do người được thi hành án hoặc do ngân sách nhà nước chi trả.
- *Thời hiệu yêu cầu thi hành án*: Là thời hạn mà người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành án; hết thời hạn đó thì mất quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành án theo quy định của (Luật THADS 2008 sửa đổi, bổ sung 2018).

II. Yêu cầu thi hành án và thu lý hồ sơ thi hành án:

Lưu ý: Yêu cầu thi hành án Quyết định/Bản án đã có hiệu lực và còn thời hiệu thi hành án

* Thời hiệu yêu cầu thi hành án

- Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án.
- Trường hợp thời hạn thực hiện nghĩa vụ được ấn định trong bản án, quyết định thì thời hạn 05 năm được tính từ ngày nghĩa vụ đến hạn.
- Đối với bản án, quyết định thi hành theo định kỳ thì thời hạn 05 năm được áp dụng cho từng định kỳ, kể từ ngày nghĩa vụ đến hạn.
- Đối với các trường hợp hoãn, tạm đình chỉ thi hành án theo quy định của Luật này thì thời gian hoãn, tạm đình chỉ không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án, trừ trường hợp người được thi hành án đồng ý cho người phải thi hành án hoãn thi hành án.
- Trường hợp người yêu cầu thi hành án chứng minh được do trở ngại khách quan hoặc do sự kiện bất khả kháng mà không thể yêu cầu thi hành án đúng thời hạn thì thời gian có trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án.

1. Cách thức gửi đơn yêu cầu thi hành án (Điều 31 Luật THADS 2008 sửa đổi, bổ sung 2018):

Tài liệu nghiệp vụ tư vấn công nợ thường xuyên

- Đương sự tự mình hoặc ủy quyền cho người khác trực tiếp nộp đơn hoặc trực tiếp trình bày bằng lời nói tại cơ quan thi hành án dân sự;
- Gửi đơn qua bưu điện.

2. Thủ tục nhận đơn yêu cầu thi hành án (Điều 31 Luật THADS 2008, sửa đổi, bổ sung 2018):

- Trường hợp người yêu cầu trực tiếp trình bày bằng lời nói thì cơ quan thi hành án dân sự phải lập biên bản như một đơn yêu cầu thi hành án với đầy đủ nội dung, có chữ ký của người lập biên bản; biên bản này có giá trị như đơn yêu cầu.
- Khi tiếp nhận yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự phải kiểm tra nội dung yêu cầu và các tài liệu kèm theo, vào sổ nhận yêu cầu thi hành án và thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu.
- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thi hành án Cơ quan thi hành án dân sự phải ra một trong các thông báo bằng văn bản sau cho người yêu cầu thi hành án:
 - + Từ chối nhận đơn yêu cầu thi hành án nếu thuộc trường hợp phải từ chối yêu cầu thi hành án theo quy định của Luật THADS
 - + Hoặc ra Quyết định thi hành án nếu hồ sơ hợp lệ.

III. Quyết định thi hành án và thủ tục giải quyết vụ việc thi hành án:

1. Ra quyết định thi hành án (Điều 36 Luật THADS 2008 sửa đổi, bổ sung 2018):

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu thi hành án. Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu.

Lưu ý: Trong một số trường hợp khẩn cấp xác định được người phải thi hành án có tài sản thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền chủ động ra quyết định thi hành án và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành đối với phần bản án, quyết định sau:

- a) Hình phạt tiền, truy thu tiền, tài sản thu lợi bất chính, án phí, lệ phí Tòa án;
- b) Trả lại tiền, tài sản cho đương sự;
- c) Tịch thu sung quỹ nhà nước, tịch thu tiêu hủy vật chứng, tài sản; các khoản thu khác cho Nhà nước;
- d) Thu hồi quyền sử dụng đất và tài sản khác thuộc diện sung quỹ nhà nước;
- đ) Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;
- e) Quyết định của Tòa án giải quyết phá sản.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản án, quyết định quy định tại các điểm a, b, c và d nêu trên, Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự phải ra quyết định thi hành án.

Đối với quyết định quy định tại điểm đ khoản này thì phải ra ngay quyết định thi hành án.

Đối với quyết định quy định tại điểm e khoản này thì phải ra quyết định thi hành án trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định.

2. Các trường hợp có thể phát sinh trong quá trình giải quyết thi hành án:

- * **Hoãn thi hành án:** Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định hoãn thi hành án trong các trường hợp:
 - Người phải thi hành án bị ốm nặng, có xác nhận của cơ sở y tế từ cấp huyện trở lên; bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án;

- Chưa xác định được địa chỉ của người phải thi hành án hoặc vì lý do chính đáng khác mà người phải thi hành án không thể tự mình thực hiện nghĩa vụ theo bản án, quyết định;
- Đương sự đồng ý hoãn thi hành án; việc đồng ý hoãn thi hành án phải lập thành văn bản ghi rõ thời hạn hoãn, có chữ ký của đương sự; trong thời gian hoãn thi hành án thì người phải thi hành án không phải chịu lãi suất chậm thi hành án, trừ trường hợp đương sự có thỏa thuận khác;
- Tài sản để thi hành án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật THADS; tài sản được kê biên theo Điều 90 của Luật THADS nhưng sau khi giảm giá theo quy định mà giá trị bằng hoặc thấp hơn chi phí và nghĩa vụ được bảo đảm;
- Việc thi hành án đang trong thời hạn cơ quan có thẩm quyền giải thích bản án, quyết định và trả lời kiến nghị của cơ quan thi hành án dân sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 170 và khoản 2 Điều 179 Luật THADS;
- Người được nhận tài sản, người được giao nuôi dưỡng đã được thông báo hợp lệ 02 lần về việc nhận tài sản, nhận người được nuôi dưỡng nhưng không đến nhận;
- Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại Điều 54 Luật THADS chưa thực hiện được vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan;
- Tài sản kê biên không bán được mà người được thi hành án không nhận để thi hành án theo quy định tại khoản 3 Điều 104 của Luật THADS.

Lưu ý 1: Thời hạn ra quyết định hoãn thi hành án là **05 ngày làm việc**, kể từ ngày có căn cứ hoãn thi hành án.

Lưu ý 2: Trong thời hạn **05 ngày làm việc**, kể từ khi căn cứ hoãn thi hành án quy định tại khoản 1 Điều này không còn, hoặc hết thời hạn hoãn thi hành án thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự phải ra quyết định tiếp tục thi hành án.

- * **Tạm đình chỉ thi hành án:** Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự thông báo về việc tạm đình chỉ thi hành án khi:
 - Nhận được quyết định tạm đình chỉ thi hành án của người có thẩm quyền kháng nghị bản án, quyết định theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.
 - Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định tạm đình chỉ thi hành án khi nhận được thông báo của Tòa án về việc đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với người phải thi hành án.
 - Thời hạn ra quyết định tạm đình chỉ thi hành án là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Tòa án.

Lưu ý: Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định tiếp tục thi hành án trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được một trong các quyết định sau đây:

- + Quyết định rút kháng nghị của người có thẩm quyền;
- + Quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm của Tòa án giữ nguyên bản án, quyết định bị kháng nghị;
- + Quyết định của Tòa án về việc đình chỉ tiến hành thủ tục phá sản, đình chỉ thủ tục phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã lâm vào tình trạng phá sản.
- * **Đình chỉ thi hành án:** Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự phải ra quyết định đình chỉ thi hành án trong các trường hợp sau:

- Người phải thi hành án chết không để lại di sản hoặc theo quy định của pháp luật nghĩa vụ của người đó theo bản án, quyết định không được chuyển giao cho người thừa kế;
- Người được thi hành án chết mà theo quy định của pháp luật quyền và lợi ích của người đó theo bản án, quyết định không được chuyển giao cho người thừa kế hoặc không có người thừa kế;
- Đương sự có thỏa thuận bằng văn bản hoặc người được thi hành án có văn bản yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự đình chỉ thi hành một phần hoặc toàn bộ quyền, lợi ích được hưởng theo bản án, quyết định, trừ trường hợp việc đình chỉ thi hành án ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba;
- Bản án, quyết định bị hủy một phần hoặc toàn bộ; trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật THADS
- Người phải thi hành án là tổ chức đã bị giải thể, không còn tài sản mà theo quy định của pháp luật nghĩa vụ của họ không được chuyển giao cho tổ chức khác;
- Có quyết định miễn hoặc giảm một phần nghĩa vụ thi hành án;
- Tòa án ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với người phải thi hành án;
- Người chưa thành niên được giao nuôi dưỡng theo bản án, quyết định đã thành niên.

Lưu ý: Thời hạn ra quyết định đình chỉ thi hành án là **05 ngày làm việc**, kể từ ngày có căn cứ đình chỉ thi hành án trên.

Thực tế: Thời hạn ra quyết định yêu cầu thi hành án có thể kéo dài đến 2-3 tuần, việc phân công chấp hành viên cũng có thể kéo dài đến 07 ngày làm việc.

3. Thông báo về thi hành án (Điều 39 → Điều 43 Luật THADS):

- Quyết định về thi hành án, giấy báo, giấy triệu tập và văn bản khác có liên quan đến việc thi hành án phải thông báo cho đương sự, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong **thời hạn 03 ngày làm việc**, kể từ ngày ra văn bản. Trừ trường hợp cần ngăn chặn đương sự tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án.

- Việc thông báo được thực hiện theo các hình thức sau đây:

➤ **Thông báo trực tiếp hoặc qua cơ quan, tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật:**

- + Văn bản thông báo cho cá nhân phải được giao trực tiếp và yêu cầu người đó ký nhận hoặc điểm chỉ;
- + Trường hợp người được thông báo vắng mặt thì văn bản thông báo được giao cho một trong số những người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú với người đó, bao gồm vợ, chồng, con, ông, bà, cha, mẹ, bác, chú, cô, cậu, dì, anh, chị, em của đương sự, của vợ hoặc chồng của đương sự.

Trường hợp người được thông báo không có người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú hoặc có nhưng người đó từ chối nhận văn bản thông báo hoặc người được thông báo vắng mặt mà không rõ thời điểm trở về thì người thực hiện thông báo phải lập biên bản về việc không thực hiện được thông báo, có chữ ký của người chứng kiến và thực hiện việc niêm yết công khai theo quy định tại Điều 42 của Luật THADS.

Việc giao thông báo phải lập thành biên bản. Ngày lập biên bản là ngày được thông báo hợp lệ.

- + Trường hợp người được thông báo là cơ quan, tổ chức thì văn bản thông báo phải được giao trực tiếp cho người đại diện theo pháp luật hoặc người chịu trách nhiệm nhận văn

bản của cơ quan, tổ chức đó và phải được những người này ký nhận. Ngày ký nhận là ngày được thông báo hợp lệ.

➤ **Niêm yết công khai:**

- Việc niêm yết công khai văn bản thông báo chỉ được thực hiện khi không rõ địa chỉ của người được thông báo hoặc không thể thực hiện được việc thông báo trực tiếp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- Việc niêm yết được thực hiện theo thủ tục sau:
- + Niêm yết văn bản thông báo tại trụ sở cơ quan thi hành án dân sự, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của người được thông báo;
- + Lập biên bản về việc niêm yết công khai, trong đó ghi rõ ngày, tháng, năm niêm yết; số, ngày, tháng, năm, tên của văn bản thông báo; có chữ ký của người chứng kiến.
- Thời gian niêm yết công khai văn bản thông báo là **10 ngày**, kể từ ngày niêm yết. Ngày niêm yết là ngày được thông báo hợp lệ.

➤ **Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng:**

- + Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng chỉ được thực hiện khi pháp luật có quy định hoặc khi đương sự có yêu cầu.
- + Trường hợp xác định đương sự đang có mặt tại địa phương nơi đương sự cư trú thì việc thông báo được thực hiện trên báo ngày trong hai số liên tiếp hoặc trên đài phát thanh, đài truyền hình của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương của địa phương đó hai lần trong 02 ngày liên tiếp.
- + Trường hợp xác định đương sự không có mặt tại địa phương nơi đương sự cư trú thì việc thông báo được thực hiện trên báo ngày trong hai số liên tiếp hoặc trên đài phát thanh, đài truyền hình của trung ương hai lần trong 02 ngày liên tiếp.
- + Ngày thực hiện việc thông báo lần hai trên phương tiện thông tin đại chúng là ngày được thông báo hợp lệ.
- Chi phí thông báo do người phải thi hành án chịu, trừ trường hợp pháp luật quy định ngân sách nhà nước chi trả hoặc người được thi hành án chịu.

4. **Xác minh điều kiện thi hành án (Điều 44 LTHADS):**

- **Trong thời hạn 10 ngày**, kể từ ngày hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì Chấp hành viên tiến hành xác minh; trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải tiến hành xác minh ngay.
- Trường hợp người phải thi hành án chưa có điều kiện thi hành án thì ít nhất 06 tháng một lần, Chấp hành viên phải xác minh điều kiện thi hành án; trường hợp người phải thi hành án chưa có điều kiện thi hành án là người đang chấp hành hình phạt tù mà thời gian chấp hành hình phạt tù còn lại từ 02 năm trở lên hoặc không xác định được địa chỉ, nơi cư trú mới của người phải thi hành án thì thời hạn xác minh ít nhất 01 năm một lần. Sau hai lần xác minh mà người phải thi hành án vẫn chưa có điều kiện thi hành án thì cơ quan thi hành án dân sự phải thông báo bằng văn bản cho người được thi hành án về kết quả xác minh. Việc xác minh lại được tiến hành khi có thông tin mới về điều kiện thi hành án của người phải thi hành án.
- Cơ quan, tổ chức, công chức tư pháp - hộ tịch, địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường, cán bộ, công chức cấp xã khác và cá nhân có liên quan thực hiện yêu cầu của Chấp hành viên và phải chịu trách nhiệm về các nội dung thông tin đã cung cấp;

- Bảo hiểm xã hội, ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, công chứng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang nắm giữ thông tin hoặc quản lý tài sản, tài khoản của người phải thi hành án có trách nhiệm cung cấp thông tin về điều kiện thi hành án của người phải thi hành án; ký vào biên bản trong trường hợp Chấp hành viên xác minh trực tiếp hoặc trả lời bằng văn bản trong thời hạn **03 ngày làm việc**, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Chấp hành viên, **đối với thông tin về tài khoản thì phải cung cấp ngay**;
 - Cơ quan, tổ chức, cá nhân đang nắm giữ thông tin hoặc quản lý tài sản, tài khoản của người phải thi hành án có trách nhiệm cung cấp thông tin khi người được thi hành án hoặc người đại diện theo ủy quyền của người được thi hành án có yêu cầu trong thời hạn **05 ngày làm việc**, kể từ ngày nhận được yêu cầu, trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Trường hợp cơ quan, tổ chức, cá nhân từ chối cung cấp thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.
- 5. Thời hạn tự nguyện thi hành án (Điều 45 LTHADS):**
- **Thời hạn tự nguyện thi hành án là 10 ngày**, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc được thông báo hợp lệ quyết định thi hành án.
Lưu ý: Thời gian tự nguyện thi hành án khá quan trọng khi hai bên có ý định tự nguyện thi hành án vì liên quan đến việc thu phí thi hành án.
- 6. Cưỡng chế thi hành án (Điều 46 LTHADS):**
- Hết thời hạn tự nguyện thi hành án, người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành án thì bị cưỡng chế.
 - Không tổ chức cưỡng chế thi hành án trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau, các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật và các trường hợp đặc biệt khác do Chính phủ quy định.
- 7. Biện pháp bảo đảm và cưỡng chế thi hành án [Điều 66 LTHADS]:**
- Chấp hành viên có quyền tự mình hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của đương sự áp dụng ngay biện pháp bảo đảm thi hành án nhằm ngăn chặn việc tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án. Khi áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án, Chấp hành viên không phải thông báo trước cho đương sự.
 - Người yêu cầu Chấp hành viên áp dụng biện pháp bảo đảm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về yêu cầu của mình. Trường hợp yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm không đúng mà gây thiệt hại cho người bị áp dụng biện pháp bảo đảm hoặc cho người thứ ba thì phải bồi thường.
- a. Biện pháp bảo đảm thi hành án (Điều 66 → Điều 69 LTHADS):**
- Phong tỏa tài khoản;
 - Tạm giữ tài sản, giấy tờ;
 - Tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản.
- **Phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi gửi giữ**
- Việc phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi gửi giữ được thực hiện trong trường hợp người phải thi hành án có tài khoản, tài sản gửi giữ.
 - Quyết định phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi gửi giữ phải xác định rõ số tiền, tài sản bị phong tỏa. Chấp hành viên phải giao quyết định phong tỏa cho cơ quan, tổ chức, cá nhân đang quản lý tài khoản, tài sản của người phải thi hành án.

- Trường hợp cần phong tỏa ngay tài khoản, tài sản của người phải thi hành án ở nơi giữ mà chưa ban hành quyết định phong tỏa thì Chấp hành viên lập biên bản yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân đang quản lý tài khoản, tài sản của người phải thi hành án phong tỏa tài khoản, tài sản đó. Trong thời hạn 24 giờ kể từ khi lập biên bản, Chấp hành viên phải ra quyết định phong tỏa tài khoản, tài sản
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân đang quản lý tài khoản, tài sản phải thực hiện ngay yêu cầu của Chấp hành viên về phong tỏa tài khoản, tài sản. Biên bản, quyết định phong tỏa tài khoản, tài sản trong trường hợp này phải được gửi ngay cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp.
- **Trong thời hạn 10 ngày**, kể từ ngày ra quyết định phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi giữ, Chấp hành viên phải áp dụng biện pháp cưỡng chế hoặc ra quyết định chấm dứt việc phong tỏa theo quy định của Luật THADS.
- **Tạm giữ tài sản, giấy tờ của đương sự:**
 - Chấp hành viên đang thực hiện nhiệm vụ thi hành án có quyền tạm giữ tài sản, giấy tờ liên quan đến việc thi hành án mà đương sự, tổ chức, cá nhân khác đang quản lý, sử dụng.
 - Quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ phải xác định rõ loại tài sản, giấy tờ bị tạm giữ. Chấp hành viên phải giao quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ cho đương sự hoặc tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng.
 - Trường hợp cần tạm giữ ngay tài sản, giấy tờ mà chưa ban hành quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ thì Chấp hành viên yêu cầu giao tài sản, giấy tờ và lập biên bản về việc tạm giữ.
 - Trong thời hạn 24 giờ, kể từ khi lập biên bản, Chấp hành viên phải ban hành quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ. Biên bản, quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ phải được gửi ngay cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp.
 - Chấp hành viên yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết để chứng minh quyền sở hữu, sử dụng; thông báo cho đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về quyền khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, giấy tờ tạm giữ.
 - Trường hợp cần thiết, Chấp hành viên phải xác minh, làm rõ hoặc yêu cầu Tòa án, cơ quan có thẩm quyền xác định người có quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, giấy tờ tạm giữ.
 - Trong **thời hạn 10 ngày**, kể từ ngày có căn cứ xác định tài sản, giấy tờ tạm giữ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án, Chấp hành viên phải ra quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định tại Chương IV của Luật này; trường hợp có căn cứ xác định tài sản, giấy tờ tạm giữ không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án hoặc thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình thì Chấp hành viên phải ra quyết định trả lại tài sản, giấy tờ cho người có quyền sở hữu, sử dụng.
- **Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản**
 - Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, trốn tránh việc thi hành án, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi

hiện trạng tài sản của người phải thi hành án, tài sản chung của người phải thi hành án với người khác.

- Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản phải được gửi ngay cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đó.
- Chấp hành viên yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết để chứng minh quyền sở hữu, sử dụng; thông báo cho đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về quyền khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản.

Trường hợp cần thiết, Chấp hành viên phải xác minh, làm rõ hoặc yêu cầu Tòa án, cơ quan có thẩm quyền xác định quyền sở hữu, sử dụng tài sản để thi hành án, giải quyết tranh chấp tài sản; yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản theo quy định của pháp luật.

- Trong **thời hạn 10 ngày**, kể từ ngày có căn cứ xác định tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án, Chấp hành viên phải ra quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định tại Chương IV của Luật này; trường hợp có căn cứ xác định tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án thì Chấp hành viên phải ra quyết định chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

b. Biện pháp cưỡng chế thi hành án (Điều 70 → Điều 121 LTHADS):

➤ **Căn cứ áp dụng, bao gồm:**

- Bản án, quyết định;
- Quyết định thi hành án;
- Quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản án, quyết định đã tuyên kê biên, phong tỏa tài sản, tài khoản và trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

➤ **Các biện pháp cưỡng chế thi hành án:**

- Khấu trừ tiền trong tài khoản; thu hồi, xử lý tiền, giấy tờ có giá của người phải thi hành án.
- Trừ vào thu nhập của người phải thi hành án.
- Kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản đang do người thứ ba giữ.
- Khai thác tài sản của người phải thi hành án.
- Buộc chuyển giao vật, chuyển giao quyền tài sản, giấy tờ.
- Buộc người phải thi hành án thực hiện hoặc không được thực hiện công việc nhất định.

➤ **Chi phí cưỡng chế thi hành án:**

- Người phải thi hành án chịu chi phí cưỡng chế thi hành án sau đây:
 - + Chi phí thông báo về cưỡng chế thi hành án;
 - + Chi phí mua nguyên liệu, nhiên liệu, thuê phương tiện, thiết bị bảo vệ, y tế, phòng, chống cháy, nổ, các thiết bị, phương tiện cần thiết khác cho việc cưỡng chế thi hành án;
 - + Chi phí cho việc định giá, giám định tài sản, bán đấu giá tài sản; chi phí định giá lại tài sản, trừ Chi phí định giá lại tài sản nếu người được thi hành án yêu cầu định giá lại và trường hợp định giá lại do có vi phạm quy định về định giá;

- + Chi phí cho việc thuê, trông coi, bảo quản tài sản; chi phí bốc dỡ, vận chuyển tài sản; chi phí thuê nhân công và khoản chi phục vụ cho việc xây ngăn, phá dỡ; chi thuê đo đạc, xác định mốc giới để thực hiện việc cưỡng chế thi hành án;
- + Chi phí cho việc tạm giữ, thu giữ tài sản, giấy tờ;
- + Tiền bồi dưỡng cho những người trực tiếp tham gia cưỡng chế và bảo vệ cưỡng chế thi hành án.
- **Người được thi hành án phải chịu chi phí cưỡng chế thi hành án sau đây:**
- + Chi phí định giá lại tài sản nếu người được thi hành án yêu cầu định giá lại, trừ trường hợp định giá lại do có vi phạm quy định về định giá;
- + Một phần hoặc toàn bộ chi phí xây ngăn, phá dỡ trong trường hợp bản án, quyết định xác định người được thi hành án phải chịu chi phí xây ngăn, phá dỡ.

c. Trình tự cưỡng chế đối với tài sản là vật

Trước khi kê biên tài sản là bất động sản ít nhất là **03 ngày làm việc**, Chấp hành viên thông báo cho đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về thời gian, địa điểm, tài sản kê biên, trừ trường hợp cần ngăn chặn đương sự tẩu tán, huỷ hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án.

Trường hợp đương sự vắng mặt thì có thể uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình. Trường hợp đã được thông báo hợp lệ mà đương sự hoặc người được uỷ quyền vắng mặt thì Chấp hành viên vẫn tiến hành việc kê biên, nhưng phải mời người làm chứng và ghi rõ vào nội dung biên bản kê biên. Trường hợp không mời được người làm chứng thì Chấp hành viên vẫn tiến hành việc kê biên nhưng phải ghi rõ vào nội dung biên bản kê biên.

Khi kê biên đồ vật, nhà ở, công trình kiến trúc nếu vắng mặt người phải thi hành án hoặc người đang quản lý, sử dụng tài sản đó mà phải mở khóa, phá khóa, mở gói thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại Điều 93 của Luật THADS.

Việc kê biên tài sản phải lập biên bản. Biên bản phải ghi rõ giờ, ngày, tháng, năm kê biên, họ, tên Chấp hành viên, đương sự hoặc người được uỷ quyền, người lập biên bản, người làm chứng và người có liên quan đến tài sản; diễn biến của việc kê biên; mô tả tình trạng từng tài sản, yêu cầu của đương sự và ý kiến của người làm chứng.

Biên bản kê biên có chữ ký của đương sự hoặc người được uỷ quyền, người làm chứng, đại diện chính quyền cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố nơi tổ chức cưỡng chế, Chấp hành viên và người lập biên bản.

➤ **Kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm:**

- Trước khi kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, Chấp hành viên yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký.
- Sau khi kê biên, Chấp hành viên thông báo bằng văn bản cho cơ quan đăng ký về việc kê biên tài sản đó để xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều 178 của Luật THADS.

➤ **Kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp:**

- Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải

- thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án.
- Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định của Luật THADS.
 - **Kê biên tài sản của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ:**
 - Trường hợp xác định người thứ ba đang giữ tài sản của người phải thi hành án, kể cả trường hợp tài sản được xác định bằng bản án, quyết định khác thì Chấp hành viên ra quyết định kê biên tài sản đó để thi hành án; trường hợp người thứ ba không tự nguyện giao tài sản thì Chấp hành viên cưỡng chế buộc họ phải giao tài sản để thi hành án.
 - Trường hợp tài sản kê biên đang cho thuê thì người thuê được tiếp tục thuê theo hợp đồng đã giao kết.
 - **Kê biên vốn góp:**
 - Chấp hành viên yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức nơi người phải thi hành án có vốn góp cung cấp thông tin về phần vốn góp của người phải thi hành án để kê biên phần vốn góp đó. Trong trường hợp cần thiết, Chấp hành viên yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định phần vốn góp của người phải thi hành án; trung cầu tổ chức, cá nhân có chuyên môn xác định phần giá trị vốn góp của người phải thi hành án để cưỡng chế thi hành án.
 - Đương sự có quyền yêu cầu Toà án xác định phần vốn góp của người phải thi hành án.
 - **Kê biên đồ vật bị khoá, đóng gói:**
 - Khi kê biên đồ vật đang bị khoá hoặc đóng gói thì Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang sử dụng, quản lý đồ vật mở khoá, mở gói; nếu họ không mở hoặc cố tình vắng mặt thì Chấp hành viên tự mình hoặc có thể thuê cá nhân, tổ chức khác mở khoá, phá khoá hoặc mở gói, trong trường hợp này phải có người làm chứng. Người phải thi hành án phải chịu thiệt hại do việc mở khoá, phá khoá, mở gói.
 - Trường hợp cần thiết, sau khi mở khoá, phá khoá, mở gói, Chấp hành viên niêm phong đồ vật và giao bảo quản theo quy định tại Điều 58 của Luật THADS.
 - Việc mở khoá, phá khoá, mở gói hoặc niêm phong phải lập biên bản, có chữ ký của những người tham gia và người làm chứng.
 - **Kê biên tài sản gắn liền với đất:**
 - Khi kê biên tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất phải kê biên cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quyền sử dụng đất không được kê biên theo quy định của pháp luật hoặc việc tách rời tài sản kê biên và đất không làm giảm đáng kể giá trị tài sản đó.
 - **Kê biên nhà ở:**
 - Việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện sau khi xác định người đó không có các tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên nhà ở để thi hành án.
 - Khi kê biên nhà ở phải kê biên cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Trường hợp nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của người khác thì Chấp hành viên chỉ kê biên nhà ở và quyền sử dụng đất để thi hành án nếu người có quyền sử dụng đất đồng ý. Trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng ý thì chỉ kê biên nhà ở của người phải thi hành án, nếu việc tách rời nhà ở và đất không làm giảm đáng kể giá trị căn nhà.

- Khi kê biên nhà ở của người phải thi hành án đang cho thuê, cho ở nhờ thì Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người đang thuê, đang ở nhờ biết.
Trường hợp tài sản kê biên là nhà ở, cửa hàng đang cho thuê được bán đấu giá mà thời hạn thuê hoặc thời hạn lưu cư vẫn còn thì người thuê có quyền tiếp tục được thuê hoặc lưu cư theo quy định của Bộ luật dân sự.
Việc kê biên nhà ở bị khóa được thực hiện theo quy định tại Điều 93 của Luật THADS.

➤ **Kê biên phương tiện giao thông:**

- Trường hợp kê biên phương tiện giao thông của người phải thi hành án, Chấp hành viên yêu cầu người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng phương tiện đó phải giao giấy đăng ký phương tiện đó, nếu có.
- Đối với phương tiện giao thông đang được khai thác sử dụng thì sau khi kê biên Chấp hành viên có thể thu giữ hoặc giao cho người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tiếp tục khai thác sử dụng, bảo quản nhưng không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp.
- Trường hợp giao cho người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tiếp tục khai thác sử dụng phương tiện giao thông thì Chấp hành viên cấp cho người đó biên bản thu giữ giấy đăng ký để phương tiện được phép tham gia giao thông.
- Chấp hành viên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấm chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê hoặc hạn chế giao thông đối với phương tiện bị kê biên.

8. Định giá tài sản kê biên:

- Ngay khi kê biên tài sản mà đương sự thoả thuận được về giá tài sản hoặc về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thoả thuận đó. Giá tài sản do đương sự thoả thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá. Trường hợp đương sự có thoả thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó.
- Trong **thời hạn 05 ngày làm việc**, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên tự lựa chọn ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên trong các trường hợp sau đây:
 - + Đương sự không thoả thuận được về giá và không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá;
 - + Tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối việc ký hợp đồng dịch vụ;
 - + Thi hành phần bản án, quyết định quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật THADS
- Chấp hành viên xác định giá trong các trường hợp sau đây:
 - + Không thực hiện được việc ký hợp đồng dịch vụ tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên đối với các trường hợp nêu trên;
 - + Tài sản kê biên thuộc loại tươi sống, mau hỏng hoặc có giá trị nhỏ mà đương sự không thoả thuận được với nhau về giá. Chính phủ quy định về tài sản có giá trị nhỏ.

9. Bán tài sản đã kê biên:

- Tài sản đã kê biên được bán theo các hình thức sau đây:
 - + Bán đấu giá;
 - + Bán không qua thủ tục đấu giá.
- **Việc bán đấu giá đối với tài sản kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản do tổ chức bán đấu giá thực hiện.**

- Đương sự có quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.
- Việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày định giá.
- Việc bán đấu giá đối với động sản phải được thực hiện trong thời hạn là 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng.
- **Chấp hành viên bán đấu giá tài sản kê biên trong các trường hợp sau đây:**
Tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản; Động sản có giá trị từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.
Việc bán đấu giá đối với động sản phải được thực hiện trong thời hạn là 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày định giá hoặc từ ngày nhận được văn bản của tổ chức bán đấu giá từ chối bán đấu giá.
- **Chấp hành viên bán không qua thủ tục bán đấu giá đối với tài sản có giá trị dưới 2.000.000 đồng hoặc tài sản tươi sống, mau hỏng.**
Việc bán tài sản phải được thực hiện trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên.
- Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá.
Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

10. Quy trình bán đấu giá đối với tài sản thi hành án: (Được quy định tại chương III Luật đấu giá tài sản 2016)

➤ **Ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản:**

- Người có tài sản đấu giá lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản..
- Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản bằng chứng chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về bằng chứng đó.

➤ **Ban hành quy chế đấu giá:**

- Tổ chức đấu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản.

➤ **Niem yết việc đấu giá tài sản:**

- Đối với tài sản là động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi trưng bày tài sản (nếu có) và nơi tổ chức cuộc đấu giá ít nhất là 07 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá;

- Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá **ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.**
- **Xem tài sản bán đấu giá:**
 - Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản trong khoảng thời gian liên tục **ít nhất là 02 ngày**. Trên tài sản hoặc mẫu tài sản phải ghi rõ tên của người có tài sản đấu giá và thông tin về tài sản đó.
 - Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá, đối với tài sản đấu giá là quyền tài sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong khoảng thời gian **liên tục ít nhất là 02 ngày**.
- **Địa điểm bán đấu giá:**
 - Cuộc đấu giá được tổ chức tại trụ sở của tổ chức đấu giá tài sản, nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận của người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- **Đăng ký tham gia đấu giá**
 - Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.
 - Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.
- **Tổ chức đấu giá và ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**
 - Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:
 - a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;
 - b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
 - c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
 - d) Đấu giá trực tuyến.
 - Phương thức đấu giá bao gồm:
 - a) Phương thức trả giá lên;
 - b) Phương thức đặt giá xuống.
 - Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.
 - Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- **Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản, giao tài sản đã bán đấu giá:**

- Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản đã bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá tài sản và người mua được tài sản bán đấu giá thỏa thuận trong **hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá**, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Thời hạn, địa điểm giao tài sản đã bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá tài sản và người mua được tài sản bán đấu giá **thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá**, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tài sản không giao tài sản bán đấu giá cho người mua được tài sản thì **thủ tục cưỡng chế giao tài sản** được thực hiện theo quy định tại các điều 114, 115, 116 và 117 của Luật thi hành án dân sự.
- **Xử lý trường hợp Đấu giá không thành:**
 - Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:
 - a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
 - b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
 - c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
 - d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;
 - đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
 - e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;
 - g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá tài sản.
 - Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.
 - Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.