

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

KIM HOÀNG TÙNG

ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN
DÂN SỰ TỪ THỰC TIỄN TỈNH VĨNH PHÚC

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. NGUYỄN AM HIỂU

HÀ NỘI, 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác, trung thực và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

TÁC GIẢ

Kim Hoàng Tùng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: MỘT SỐ LÝ LUẬN VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ'	7
1.1. Khái niệm, đặc điểm của bán đấu giá tài sản	7
1.2. Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự.....	12
Chương 2: THỰC TRẠNG THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI TỈNH VĨNH PHÚC	27
2.1. Khái quát về tỉnh Vĩnh phúc.....	27
2.2. Thực trạng thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Vĩnh phúc	28
2.3. Tồn tại, hạn chế của hoạt động bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự tại tỉnh Vĩnh phúc.....	40
Chương 3: MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ'	50
3.1. Quan điểm hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản.....	50
3.2. Một số kiến nghị cụ thể	55
KẾT LUẬN	70
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	72

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐGTS	: Bán đấu giá tài sản
BLDS	: Bộ luật dân sự
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NXB	: Nhà xuất bản
QPPL	: Quy phạm pháp luật
THADS	: Thi hành án dân sự
THPL về BĐGTS	: Thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự là giai đoạn cuối cùng trong quá trình xử lý tài sản của người phải thi hành án khi bị cưỡng chế thi hành án để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân và để Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trên thực tế.

Ở Việt Nam, bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự được quy định khá sớm, xuất hiện lần đầu tiên trong Pháp lệnh THADS ngày 28/8/1989 (Điều 28 quy định về bán đấu giá tài sản đã kê biên). Bán đấu giá tài sản trong THADS là một hình thức xử lý tài sản bị kê biên cưỡng chế và có thể coi là tiền thân của quy định về Bán đấu giá tài sản nói chung.

Với vai trò quan trọng của Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự, Đảng và Nhà nước đã rất quan tâm và ngày càng hoàn thiện hệ thống chính sách và hệ thống pháp luật về Bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự. Kể từ pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1989, đã có rất nhiều văn bản được ban hành, trong đó một số văn bản quan trọng như Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Luật sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014; đặc biệt là sự ra đời của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về BDGTS (*Sau đây gọi là Nghị định số 17/2010/NĐ-CP*) ra đời trên cơ sở kế thừa Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 đã góp phần đưa công tác BDGTS trong cả nước nói chung và trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc nói riêng cơ bản đi vào nề nếp. Việc triển khai thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn nhìn chung nhận được sự quan tâm, ủng hộ của các cấp, các ngành; trình tự, thủ tục BDGTS bảo đảm chặt chẽ và khách quan hơn, tính chuyên nghiệp của hoạt động bán đấu giá từng bước được nâng lên,

chủ trương xã hội hóa tiếp tục được đẩy mạnh, đạt được kết quả nhất định và vai trò quản lý của Nhà nước đối với hoạt động BDGTS tiếp tục được tăng cường. Cùng với Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, một số văn bản luật có liên quan như: Luật các tổ chức tín dụng 2010, Luật Đất đai năm 2013, Luật xử lý vi phạm hành chính 2012 ... được ban hành trong những năm gần đây đã chứa đựng nhiều tư duy pháp lý mới đáp ứng yêu cầu Nghị quyết số 08 - NQ/TW ngày 02 tháng 01 năm 2002 của Bộ Chính trị về Một số nhiệm vụ trọng tâm công tác tư pháp trong thời gian tới (Sau đây gọi là Nghị quyết số 08 - NQ/TW), Nghị quyết số 48 - NQ/TW ngày 24 tháng 5 năm 2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến 2010, định hướng đến năm 2020 (Sau đây gọi là Nghị quyết số 48 - NQ/TW) và Nghị quyết số 49 - NQ/TW ngày 02 tháng 6 năm 2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến 2020 (Sau đây gọi là Nghị quyết số 49 - NQ/TW).

Dưới góc độ lý luận, trong những năm qua đã có không ít những công trình nghiên cứu về Bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự nói riêng, nhưng mỗi công trình nghiên cứu được tìm hiểu ở các khía cạnh, các quy định khác nhau của pháp luật nói chung, cho đến nay tại tỉnh Vĩnh Phúc chưa có một đề tài nào nghiên cứu một cách đầy đủ và có hệ thống về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự.

Dưới góc độ thực tiễn, sau hơn 25 năm triển khai hoạt động bán đấu giá tài sản trong THADS ở Việt Nam, pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này cũng đang dần được hoàn thiện, hoạt động bán đấu giá tài sản trong THADS đã đạt được một số kết quả đáng ghi nhận, góp phần vào việc giảm số lượng án dân sự chuyển kỳ sau, quyền và lợi ích của các bên trong hoạt động thi hành án nhìn chung được bảo đảm. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, hoạt động bán đấu giá tài sản trong THADS vẫn còn gặp một số khó

khăn, vướng mắc nhất định và cũng là bài toán nan giải cho cả Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và các cơ quan thi hành án dân sự như: Tâm lý của khách hàng ngại mua tài sản thi hành án; Tài sản bán đấu giá thành nhưng không bàn giao được hoặc kéo dài việc bàn giao gây bức xúc trong dư luận xã hội, quyền lợi của các bên trong quan hệ bán đấu giá tài sản thi hành án chưa đảm bảo và ngay cả uy tín của các tổ chức bán đấu giá tài sản cũng bị ảnh hưởng; Dừng bán đấu giá do người phải thi hành án chuộc lại tài sản... Những khó khăn vướng mắc trên có nhiều nguyên nhân, một trong những nguyên nhân quan trọng đó là do hành lang pháp lý cho hoạt động này chưa thực sự hoàn thiện, đang bộc lộ nhiều điểm bất cập như một số quy định về trình tự, thủ tục bán đấu giá còn thiếu cụ thể, không rõ ràng dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau, chế tài đối với đội ngũ đấu giá viên vi phạm nguyên tắc nghề nghiệp còn chưa phù hợp v.v...

Xuất phát từ những lý do trên với mục đích nghiên cứu thực trạng bán đấu giá tài sản trong THADS trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc; từ đó đưa ra các quan điểm, giải pháp bán đấu giá tài sản trong THADS đạt hiệu quả cao trong thời gian tới; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho các cá nhân, tổ chức và Nhà nước, đáp ứng yêu cầu xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động BDGTS, tác giả chọn nghiên cứu đề tài ***“Bán đấu giá tài sản theo pháp luật Thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Vĩnh Phúc”***

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong những năm gần đây, trước yêu cầu đổi mới đất nước, cải cách hành chính và cải cách tư pháp đã có nhiều công trình nghiên cứu khoa học pháp lý đề cập đến vấn đề bán đấu giá tài sản ở Việt Nam nói chung và bán đấu giá tài sản để THADS nói riêng đã được công bố. Cụ thể về đề tài nghiên cứu, luận văn, luận án như: “Tập bài giảng đào tạo nghề đấu giá” của Lê Thu Hà [14]; “Tài liệu hội nghị trực tuyến sơ kết 04 năm thi hành Nghị

định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản” của Bộ Tư pháp [6]; “Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam” của Nguyễn Việt Hùng [17]; “Một số vấn đề về quản lý nhà nước đối với hoạt động bán đấu giá tài sản ở Việt Nam hiện nay” của Nguyễn Thị Thanh Nga [19]; “Bán đấu giá tài sản – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn” của Đặng Thị Tâm [24]; “Kinh nghiệm bán đấu giá tài sản qua thực tiễn ở Vĩnh Phúc” của Nguyễn Việt Hùng [16]; “Quá trình hình thành và phát triển của pháp luật bán đấu giá tài sản ở Việt Nam” của Nguyễn Thị Minh [18]...

Nhìn chung các công trình khoa học trên, phân nào đã nghiên cứu được một số cơ sở lý luận khoa học và thực tiễn trong lĩnh vực BDGTS, như lý luận về BDGTS; hoàn thiện pháp luật về pháp luật BDGTS; quản lý nhà nước về BDGTS; những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động BDGTS,... Những công trình nghiên cứu khoa học trên đã giúp cho tác giả có được cách tiếp cận để tiếp tục kế thừa nghiên cứu, bổ sung thêm về cơ sở lý luận và thực tiễn để tác giả nghiên cứu và hoàn thiện đề tài khoa học của mình.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích của việc nghiên cứu nhằm làm rõ những vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản trong THADS, nội dung các quy định pháp luật Việt Nam về bán đấu giá tài sản trong THADS và phát hiện ra những bất cập để qua đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật hoàn thiện chúng.

Từ mục đích nêu trên, luận văn tập trung giải quyết những nhiệm vụ cụ thể như:

- Phân tích các vấn đề về lý luận cơ bản của bán đấu giá tài sản trong THADS.
- Phân tích và đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự.
- Khảo sát thực tiễn thi hành pháp luật Việt Nam về bán đấu giá tài sản

trong THADS từ thực tiễn tại tỉnh Vĩnh Phúc.

- Phát hiện những vướng mắc, bất cập của các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về bán đấu giá tài sản trong THADS và thực tiễn của tỉnh Vĩnh Phúc thực hiện từ đó tìm ra các giải pháp khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả của bán đấu giá tài sản trong THADS.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu đề tài là những vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản trong THADS, các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản trong THADS và thực tiễn thực hiện các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản trong THADS.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Trong giới hạn của đề tài luận văn thạc sĩ luật học, việc nghiên cứu tập trung vào các vấn đề chủ yếu sau đây:

- Khái niệm, ý nghĩa của bán đấu giá tài sản trong THADS và cơ sở của việc pháp luật quy định bán đấu giá tài sản trong THADS.

- Nội dung các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về bán đấu giá tài sản trong THADS.

- Thực tiễn thực hiện các quy định của pháp luật Việt Nam về bán đấu giá tài sản trong THADS trong những năm gần đây tại tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, việc nghiên cứu cũng được tiến hành đối với một số quy định tương ứng của pháp luật nước ngoài để đối chiếu tham khảo.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận Văn được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận củ Chủ nghĩa Mac- Lê Nin, quan điểm Đảng cộng sản Việt Nam và tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật. Bên cạnh đó, kết hợp những phương pháp khoa học khác như phương pháp phân tích, diễn giải, tổng hợp, so sánh cũng được

sử dụng để giải quyết những nhiệm vụ đặt ra đối với việc nghiên cứu đề tài.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận về BĐGTS trong THADS.
- Chỉ ra thực trạng BĐGTS trong THADS ở tỉnh Vĩnh Phúc: Những ưu điểm, hạn chế, khó khăn và nguyên nhân trong giai đoạn 2010 - 2015.
- Luận văn đề xuất với Trung ương và với tỉnh Vĩnh Phúc một số giải pháp nhằm bảo đảm nâng cao hơn nữa chất lượng BĐGTS trong THADS trong thời gian tới.
- Luận văn là tài liệu tham khảo đối với các nhà làm luật trong việc hoạch định chính sách sửa đổi, bổ sung, ban hành mới pháp luật về BĐGTS; đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Phúc trong việc quản lý nhà nước, nâng cao hiệu quả hoạt động BĐGTS tại địa phương và đối với những ai quan tâm đến lĩnh vực này.

7. Cơ cấu của luận văn

Chương 1. Một số lý luận về bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự.

Chương 2. Thực trạng về thực hiện bán đấu giá tài sản theo Thi hành án dân sự tại tỉnh Vĩnh Phúc

Chương 3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản trong Thi hành án dân sự

Chương 1

MỘT SỐ LÝ LUẬN VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

1.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CỦA BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1.1.1. Khái niệm bán đấu giá tài sản

Bán đấu giá tài sản là một dịch vụ ngày càng có vị trí, vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội. Đây là một trong những phương thức minh bạch để chuyển quyền sở hữu tài sản từ chủ thể này sang chủ thể khác góp phần thúc đẩy hoạt động kinh tế nói chung, hoạt động mua bán trao đổi tài sản nói riêng phát triển một cách đa dạng. Trong những năm qua, hoạt động BDGTS ở nước ta đã từng bước phát triển, hỗ trợ đắc lực cho công tác thi hành pháp luật, cụ thể như: thi hành án dân sự, xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay cho các tổ chức tín dụng, xử lý vi phạm hành chính, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất qua hình thức đấu giá... Công tác xã hội hóa hoạt động BDGTS đã và đang thực hiện theo lộ trình trong việc triển khai Nghị quyết số 49 - NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến 2020.

Bán đấu giá tài sản được sử dụng như một phương thức mua bán công khai, phổ biến và rộng khắp trên thế giới. Có nhiều mục đích được đặt ra khi các bên lựa chọn phương thức mua bán này, nhưng mục đích thường được hướng tới là nhằm công khai đưa tài sản tiếp cận với đại chúng người mua, qua đó phát huy cao nhất giá trị tài sản của tài sản hoặc đáp ứng cao nhất mục đích khác mà người bán tài sản qua hình thức đấu giá mong muốn đạt được. Việc bán đấu giá tài sản được tổ chức bằng các hình thức công khai (open cry) hoặc theo hồ sơ niêm phong (sealed bid), theo phương thức đấu giá lên hoặc đặt giá xuống.

Theo hình thức công khai thì tài sản chào bán tại một mức giá xác định,

người bán tiếp tục nâng mức giá lên cách mức giá cũ một khoảng nhất định cho đến khi không còn người nào đưa ra mức giá cao hơn. Người đã trả mức giá cao nhất cuối cùng chính là người thắng cuộc. Đây là hình thức vẫn thường được áp dụng nhiều nhất để giao dịch tài sản, sản phẩm, đặc biệt với các tài sản là cổ vật, các bộ sưu tập tem, tiền, xe cổ, tác phẩm nghệ thuật...

Theo hình thức niêm phong thì người tham gia cùng nộp giá một lúc mà không được biết giá của người khác cũng như giữ kín giá mà mình đã trả cho tài sản, sản phẩm muốn mua. Thông thường người trả giá cao nhất sẽ là người thắng cuộc, mua được tài sản.

Ngoài ra, cũng với sự phát triển của thương mại điện tử, hiện nay còn xuất hiện phương thức đấu giá ngược. Đây là một loại hình đấu giá đặc biệt, theo đó người trả giá thấp nhất và duy nhất sau khi kết thúc mỗi phiên đấu sẽ trở thành người được mua tài sản bán đấu giá. Ở phương thức này nếu bên bán đưa ra giá khởi điểm thì giá khởi điểm là mức giá lớn nhất (ngược với phương thức trả giá lên – phương thức đấu giá xuôi).

Cùng với sự phát triển của xã hội, có thể nói rằng đến nay bán đấu giá phát triển với tư cách là một phương thức mua bán tài sản thông thường, phổ biến và không thể thiếu trong thương mại, kinh doanh của thế giới. Khái niệm bán đấu giá đưa ra dưới nhiều góc độ khác nhau.

Theo quan niệm truyền thống thì BDGTS là việc bán tài sản hoặc tài sản công khai có nhiều người cùng muốn mua tài sản, cho nên mỗi người trả một giá theo nhu cầu, điều kiện kinh tế của mình, người trả giá cao nhất phù hợp với nhu cầu của người bán tài sản sẽ là người mua được tài sản.

Theo từ điển Luật học có nêu: “BDGTS là hình thức bán công khai một tài sản, một khối tài sản; theo đó có nhiều người muốn mua tham gia trả giá, người trả giá cao nhất nhưng không thấp hơn giá khởi điểm là người mua được tài sản [30, tr.31].

Theo quy định tại khoản 1, điều 2, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày

04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về BĐGTS, thì:

“Bán đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản công khai, có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc và thủ tục được quy định tại Nghị định này. Phương thức trả giá lên là phương thức trả giá từ thấp lên cao cho đến khi có người trả giá cao nhất” [9, tr.2].

Đồng thời tại khoản 2, điều 1, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP cũng xác định các loại tài sản được bán qua hình thức đấu giá trong đó bao gồm tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án;

Bán đấu giá tài sản về cơ bản khác biệt so với bán tài sản thông thường ở chỗ, nếu như ở BĐGTS chỉ thừa nhận phương thức trả giá lên thì bán đấu giá tài sản thông thường được thực hiện theo hai phương thức là phương thức trả giá lên và đặt giá xuống (Bán đấu giá tài sản thông thường được điều chỉnh bởi Luật Thương mại).

Thông qua hình thức BĐGTS, quyền lợi của người có tài sản được thỏa mãn một cách tốt nhất, còn người mua sẽ mua được tài sản mình mong muốn với giá phù hợp, các quyền lợi của người mua liên quan đến tài sản đã mua được đáp ứng một cách nhanh chóng. Giao dịch mua bán tài sản qua hình thức đấu giá được pháp luật bảo vệ.

Từ những khái niệm trên, có thể đưa ra khái niệm cơ bản về BĐGTS như sau: *Bán đấu giá tài sản là hình thức mua bán tài sản thực hiện công khai theo trình tự, thủ tục luật định và được tiến hành qua phương thức trả giá lên, người trả giá cao nhất không thấp hơn giá khởi điểm là người mua được tài sản. Do các tổ chức bán đấu giá có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện, nhằm chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của người có tài sản hoặc người có quyền định đoạt tài sản của người khác sang người mua tài sản trả giá cao nhất.*

1.1.2. Đặc điểm của bán đấu giá tài sản

Chủ thể bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp là Trung tâm dịch vụ

bán đấu giá hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản

Hoạt động bán đấu giá tài sản hình thành trên cơ sở đề xuất của chủ sở hữu và chủ sở hữu ủy quyền hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản. Như vậy, tổ chức bán đấu giá tài sản không phải là chủ sở hữu của tài sản. Pháp luật quy định những điều kiện cần thiết để bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu bằng cách cho họ tham gia định giá khởi điểm của tài sản nhưng không trực tiếp đứng ra bán tài sản, người mua phải trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm thì tài sản mới được bán.

Theo quy định của Luật Thương mại và pháp luật dân sự thì chủ thể trong bán đấu giá hàng hoá và đấu giá tài sản đều bao gồm có người bán tài sản, hàng hoá, người tổ chức đấu giá, người điều hành giá và người trúng giá. Tuy nhiên, về tổ chức, thẩm quyền của người tổ chức bán đấu giá trong hai loại hình bán đấu giá này lại có những điểm khác nhau:

- Trong bán đấu giá tài sản, người tổ chức bán đấu giá lại chỉ có thể là:
Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.
- Trong bán đấu giá hàng hoá, người tổ chức đấu giá là thương nhân có đăng ký kinh doanh dịch vụ đấu giá hoặc là người bán hàng của mình trong trường hợp người bán hàng tự tổ chức đấu giá.

Như vậy, nếu trong đấu giá hàng hoá, người tổ chức bán đấu giá có thể là cá nhân hoặc các chủ thể khác tự bán tài sản của mình thì trong bán đấu giá tài sản, người tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phải là một trong hai loại hình tổ chức được pháp luật quy định.

Về phương thức đấu giá tài sản có nhiều người tham gia (từ hai người trở lên)

Bán đấu giá tài sản được tổ chức bán công khai, có nhiều người tham gia trả giá để cho những người có nhu cầu có thể tham gia đấu giá để mua tài sản. Pháp luật dân sự quy định đấu giá là hình thức công khai lựa chọn người

mua nên mọi vấn đề có liên quan đến cuộc bán đấu giá và những thông tin về tài sản, bán đấu giá phải được công khai cho tất cả những người muốn mua biết bằng hình thức: niêm yết, thông báo, trưng bày, giới thiệu về tài sản; công khai về thời gian, địa điểm tiến hành bán đấu giá; tên loại tài sản bán đấu giá; số lượng, chất lượng, giá khởi điểm; địa điểm trưng bày, các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản; công khai họ tên người bán hàng, tên tổ chức bán đấu giá và cá nhân, tổ chức đăng kí mua và tại phiên đấu giá, người điều hành bán đấu giá phải công khai các mức giá được trả và họ tên người mua trả giá cao nhất của mỗi lần trả giá...

Nội dung bán đấu giá tài sản

Bán đấu giá tài sản theo phương thức trả giá cao nhất là hình thức mà tại cuộc bán đấu giá, nhân viên điều hành bán đấu giá nêu lên giá khởi điểm thấp nhất của tài sản bán đấu giá. Sau đó những người mua sẽ trả giá nâng dần lên theo từng mức mặc cả nhất định. Người trả giá cao nhất theo sự kết luận của nhân viên điều hành đấu giá sẽ được quyền mua tài sản đó. Hình thức này được áp dụng phổ biến nhất trong các cuộc đấu giá vì nó có lợi cho cả bên mua và bên bán. Bên mua được chủ động đề xướng giá đặt mua nên quan hệ mua bán mang tính tự nguyện rất cao. Còn bên bán thường được lợi về giá cả vì luôn có sự trả giá cao hơn giá khởi điểm mà mình đưa ra.

Đấu giá tài sản về cơ bản khác biệt so với đấu giá hàng hóa ở chỗ, nếu như ở bán đấu giá tài sản chỉ thừa nhận phương thức trả giá lên thì bán, đấu giá hàng hóa được thực hiện theo hai phương thức là phương thức trả giá lên và phương thức trả giá xuống.

Phương thức đề nghị giao kết hợp đồng được thể hiện bằng miệng (lời nói), hoặc bằng hành vi

- Bắt đầu phiên đấu giá, nhân viên điều hành đấu giá dùng lời nói của mình để đưa ra giá khởi điểm. Những người mua sẽ đặt giá cũng bằng lời nói

hoặc bằng việc làm dấu hiệu để người điều hành đấu giá biết. Phương thức đề nghị giao kết hợp đồng trong đấu giá dùng lời nói có ưu điểm là sự trả giá của mọi người mua đều công khai, người trả giá cao nhất được xác định ngay mà không phải mất nhiều thời giờ để so sánh, vì thế mà cuộc đấu giá nhanh chóng kết thúc.

- Phương thức trả giá (đề nghị) bằng văn bản của người mua được viết ra giấy. Nhân viên điều hành sẽ thông báo mức giá cao nhất qua mỗi lần trả giá trên cơ sở so sánh các mức giá chấp nhận mà họ được thông báo. Việc đấu giá kéo dài cho tới lần trả giá liền trước đó. Tuy thủ tục có phức tạp và làm mất nhiều thời gian hơn nhưng hình thức này hạn chế được tình trạng chạy đua của những người mua nâng giá lên một cách quá cao so với giá trị. Sau khi người trả giá cao nhất được mua tài sản sẽ ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá bằng văn bản. Nếu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì văn bản bán đấu giá phải công chứng.

Tài sản trong đấu giá rất đa dạng tùy theo nhu cầu của chủ sở hữu và theo quy định của pháp luật. Các tài sản bán đấu giá bao gồm tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án; tài sản là tang vật phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung quỹ nhà nước theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về giao dịch có bảo đảm; tài sản thuộc cá nhân, tổ chức có yêu cầu bán đấu giá tài sản; hàng hoá lưu giữ do người vận chuyển đường biển, đường hàng không; đường bộ lưu giữ tại Việt Nam; tài sản nhà nước phải bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.

1.2. BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

1.2.1. Khái niệm bán đấu giá tài sản trong pháp luật thi hành án dân sự

Trong hoạt động THADS, khi người phải thi hành án và người được thi hành án không thỏa thuận được về việc nhận tài sản kê biên để thi hành án thì

Chấp hành viên căn cứ vào quy định của pháp luật về loại tài sản, giá trị tài sản để xác định có thực hiện phương thức bán đấu giá hay không. Căn cứ trên kết quả định giá tài sản mà Chấp hành viên ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản hoặc tự đứng ra tổ chức bán đấu giá tài sản nhằm bảo đảm thi hành bản án, quyết định của Tòa án.

Để có thể bán đấu giá một tài sản thì cần thiết phải có tài sản để mang bán hay về danh nghĩa phải nắm giữ được tài sản đó. Do đó, quá trình bán đấu giá tài sản thi hành án được bắt đầu kể từ khi Chấp hành viên kê biên tài sản, định giá tài sản và kết thúc khi tài sản đem bán đấu giá được bàn giao xong xuôi cho người thắng cuộc trong phiên đấu giá.

Việc bán đấu giá tài sản trong THADS về bản chất vẫn là một phương thức bán tài sản đặc biệt, được tổ chức công khai tại một nơi nhất định, theo trình tự, thủ tục bán đấu giá pháp luật quy định. Trong quan hệ giữa người mua và người bán tài sản thì chỉ có một người bán nhưng lại có rất nhiều người mua. Tất cả người mua đều muốn mua tài sản nên sẽ cạnh tranh với nhau, tăng giá của tài sản lên và đẩy giá tài sản lên đến mức cao nhất có thể và người sở hữu tài sản có thể thu được số tiền cao nhất cho tài sản mà mình phải bán. Tuy nhiên, bán đấu giá tài sản trong THADS khác với bán đấu giá tài sản thông thường ở thủ tục trước và sau khi tổ chức bán đấu giá. Trước khi tổ chức bán đấu giá, sự khác biệt thể hiện ở thủ tục chuyển giao tài sản bán đấu giá được thực hiện giữa tổ chức thực hiện bán đấu giá với cơ quan THADS. Cơ quan THADS tiến hành thủ tục định giá tài sản, ký hết hợp đồng nhất định. Theo đó, người mua tự trả giá dựa trên giá khởi điểm do bên bán đưa ra. Người nào trả giá đáp ứng điều kiện quy định trước của phiên bán đấu giá sẽ được quyền mua tài sản đấu giá. Sau khi kết thúc việc bán đấu giá tài sản thì cơ quan THADS tiến hành thủ tục bàn giao, thanh toán chi phí bán đấu giá, phối hợp làm thủ tục trong chuyển quyền sở hữu tài sản cho người mua

được tài sản bán đấu giá.

Như vậy, bán đấu giá tài sản trong THADS là hình thức mua bán đặc biệt, công khai đối với tài sản bị kê biên để thi hành án, theo nguyên tắc và trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, người mua trả giá dựa trên khởi điểm do cơ quan thi hành án xác định, người nào trả giá cao nhất sẽ được quyền mua tài sản đấu giá.

1.2.2. Các nguyên tắc bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

Để tổ chức một cuộc bán đấu giá tài sản thi hành án thành công, trước hết đòi hỏi việc bán đấu giá phải tuân thủ theo những nguyên tắc nhất định nhằm bảo đảm sự cạnh tranh công bằng và tính trung thực của cuộc đấu giá; ngăn ngừa những hành vi tiêu cực gây thiệt hại cho người sở hữu tài sản, người mua được tài sản và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP thì những nguyên tắc đó là:

Nguyên tắc công khai, liên tục:

Nguyên tắc công khai, liên tục là nguyên tắc đảm bảo cho phiên bán đấu giá được diễn ra trôi chảy, đảm bảo tính trung thực khách quan từ đó bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia quan hệ.

Bán đấu giá tài sản là hình thức công khai lựa chọn người mua tài sản nên mọi vấn đề có liên quan đến cuộc bán đấu giá và những thông tin về tài sản bán đấu giá phải được công khai cho tất cả những ai muốn mua biết được dưới các hình thức như: niêm yết, thông báo, trưng bày, giới thiệu về tài sản. Khi bán đấu giá tài sản nói chung và tài sản thi hành án nói riêng thì quá trình phải diễn ra công khai và liên tục giữa các bên có liên quan. Trong trường hợp không thỏa thuận được thì Chấp hành viên phải quyết định nhưng cũng công khai đến cả hai bên biết về việc lựa chọn của mình đến những thông tin về thời gian, địa điểm bán đấu giá, danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản; giá khởi điểm của tài sản; nơi trưng bày tài sản; nội quy bán đấu giá, tài

sản bán đấu giá, danh sách người tham gia đấu giá, người thực hiện việc bán đấu giá... cũng phải được niêm yết công khai, không chỉ với hai bên được thi hành án - phải thi hành án mà còn đến toàn thể những người đã đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Tại phiên bán đấu giá, người điều hành cuộc bán đấu giá phải công khai các mức giá được trả và họ tên người mua trả giá cao nhất của mỗi lần trả giá. Nếu vi phạm nguyên tắc này thì bất kỳ bên nào có liên quan (tùy thuộc từng giai đoạn của cuộc đấu giá) cũng có quyền khiếu nại hoặc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá do vi phạm nguyên tắc cơ bản của bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Pháp luật có quy định như vậy để tránh tình trạng móc ngoặc giữa khách hàng mua tài sản, bán đấu giá và người điều hành cuộc bán đấu giá. Việc công khai các nội dung trên thể hiện được rất rõ các quy định trong nguyên tắc bán đấu giá tài sản.

Nguyên tắc khách quan, trung thực, bình đẳng:

Đây là nguyên tắc đặc thù quan trọng, cơ bản nhất trong bán đấu giá tài sản.

Nguyên tắc khách quan là việc cung cấp nhận thức dựa trên những cơ sở thực tế, xuất phát từ chính bản thân đối tượng, từ những thuộc tính và mối liên hệ vốn có của nó, từ những quy luật vận động và phát triển của bản thân nó; không thể dựa vào ý muốn chủ quan hoặc lấy ý chí chủ quan áp đặt cho thực tế. Trong bán đấu giá tài sản THADS, nguyên tắc khách quan được biểu hiện thông qua việc xác định giá trị khởi điểm của tài sản phải phù hợp với giá trị thực tế của tài sản.

Nếu xác định giá trị tài sản không đúng sẽ gây thiệt hại cho một trong những bên có liên quan đến việc bán đấu giá và có thể sẽ phát sinh những tranh chấp làm chậm lại quá trình bán đấu giá (Giá thấp sẽ gây thiệt hại cho người sở hữu tài sản bán đấu giá và có thể gây thiệt hại cho người được thi

hành án; Giá quá cao thì sẽ không có ai mua hoặc nếu mua thì người mua tài sản bán đấu giá sẽ bị thiệt hại do giá trị không đúng).

Nguyên tắc trung thực có quan hệ chặt chẽ, gắn bó mật thiết với nguyên tắc công khai. Việc trung thực trong bán đấu giá được thể hiện thông qua việc cung cấp đầy đủ những thông tin về cuộc bán đấu giá (thời gian, địa điểm, người tham dự...), về tài sản với những thuộc tính, giá trị và những khuyết tật của nó; về những giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá... Ngoài ra, đối với những người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản nơi thực hiện bán tài sản đó, người trực tiếp giám định, định giá tài sản, chấp hành viên đang thi hành bản án và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người này không được quyền tham gia bán đấu giá tài sản do việc tham gia của họ có khả năng ảnh hưởng đến sự trung thực, khách quan của cuộc bán đấu giá. Nói tóm lại, những nội dung sau phải thật rõ ràng, chính xác, đầy đủ để không tạo sự nhầm lẫn hay lừa dối đối với các bên làm cuộc đấu giá bị vô hiệu: các thông báo về cuộc đấu giá và thông tin về tài sản; các giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá; những đặc điểm khuyết tật không nhìn thấy (nhất là những tài sản là tài sản có giá trị về lịch sử, nghệ thuật); các giấy tờ xác định tư cách người tham gia đấu giá. Người bán phải trung thực khi xác định giá khởi điểm của tài sản, không nên đưa mức khởi điểm quá cao so với giá trị thực tế của tài sản làm người mua bị thiệt. Nếu chất lượng tài sản không đúng như thông báo, người mua có quyền trả lại hàng hoá cho tổ chức bán đấu giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quy định tính trung thực cho mỗi cuộc bán đấu giá cũng chính là nhằm bảo vệ quyền lợi cho các bên tham gia bán đấu giá nhất là trong các cuộc bán đấu giá tài sản lớn thì tính trung thực đóng vai trò thiết yếu. Tổ chức bán đấu giá không phải chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá trừ trường hợp không thông tin đầy đủ cho người mua. Những người có thân phận pháp lý hay hoàn cảnh đặc biệt mà sự tham gia của

họ có ảnh hưởng đến sự trung thực của cuộc đấu giá thì không được tham gia trả giá.

Nguyên tắc trung thực đòi hỏi tất cả các chủ thể tham gia quan hệ đấu giá tài sản đều phải tuân theo. Nếu nguyên tắc trung thực không được đem vào để thực hiện trong đấu giá tài sản thì sẽ xảy ra tình trạng móc ngoặc, thiên vị, phá quấy làm ảnh hưởng phương hại đến lợi ích của các chủ thể có liên quan. Nguyên tắc trung thực còn đảm bảo cho khách hàng có sự yên tâm về tài sản mà mình lựa chọn [26, tr.278, 279].

Nguyên tắc bình đẳng giữa các bên được thể hiện qua việc bất cứ cá nhân nào (trừ trường hợp không đủ điều kiện như người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tham gia gây ảnh hưởng đến tính trung thực, khách quan của cuộc bán đấu giá như đã kể trên) cũng đều có quyền đăng ký tham gia bán đấu giá. Khi đăng ký tham gia thì ai cũng phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Việc trưng bày tài sản bán đấu giá cũng được công khai để mọi người tham gia có quyền tiếp cận ngang nhau. Tại phiên bán đấu giá, mọi người tham gia đều có quyền tự do trả giá, người điều hành phiên đấu giá buộc phải công khai các mức giá đã trả và họ tên người mua trả giá cao nhất trong mỗi bước giá. Ai là người trả giá cao nhất, cuối cùng thì sẽ thắng cuộc trong phiên đấu giá.

Nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích của các bên tham gia:

Nguyên tắc này gắn liền với nguyên tắc trung thực. Trong quan hệ bán đấu giá tài sản THADS, do có rất nhiều bên có quyền, lợi ích liên quan nên việc bảo đảm quyền và lợi ích của các bên luôn được dung hòa. Người mua được tài sản sau khi thanh toán tiền cho tổ chức bán đấu giá thì được nhận tài sản và được thực hiện đầy đủ có quyền của mình theo hợp đồng bán đấu giá tài

sản. Họ được quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong mọi trường hợp dù người sở hữu tài sản có chây ỳ, không chịu bàn giao giấy tờ sở hữu tài sản. Số tiền bán tài sản được tổ chức bán đấu giá chuyển lại cho cơ quan THADS địa phương sau khi thanh toán các khoản phí và chi phí bán đấu giá tài sản. Cơ quan THADS thực hiện thi hành đầy đủ bản án, quyết định của Tòa án (chi trả cho người được thi hành án), khấu trừ chi phí tổ chức cưỡng chế thi hành án và bàn giao số tiền còn lại cho người phải thi hành án (chính là chủ sở hữu tài sản ban đầu). Như vậy, có thể thấy rằng nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích của các bên được gắn liền với các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia quan hệ bán đấu giá tài sản.

Nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia được thể hiện khá rõ qua việc pháp luật đưa ra các quy định về chủ thể ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản. Quyền lợi của các bên tham gia bán đấu giá tài sản còn được đảm bảo thông qua việc pháp luật quy định cụ thể về tất cả các vấn đề như thời gian, địa điểm, quyền hạn của các bên tham gia quan hệ đấu giá tài sản.

Quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ đấu giá tài sản phải được coi trọng và đảm bảo đầy đủ. Người bán hàng có quyền xác định giá khởi điểm của tài sản, quyền yêu cầu tổ chức bán đấu giá thanh toán đầy đủ tiền bán tài sản ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc, được bồi thường thiệt hại nếu tổ chức bán đấu giá hay bên mua có hành vi xâm hại đến lợi ích của mình. Người mua hàng có quyền được xem tài sản, yêu cầu cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản, được tự đặt giá, được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản sau khi hoàn thành việc bán đấu giá và họ đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Tổ chức bán đấu giá được thu của người bán hàng lệ phí và các khoản chi phí cần thiết cho việc tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Việc tổ chức đấu giá tài sản phải tuân thủ theo những nguyên tắc nhất

định trên nhằm đảm bảo sự cạnh tranh công bằng và tính trung thực của việc bán đấu giá tài sản.

Mọi cuộc bán đấu giá đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá: Nguyên tắc này được quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Theo nguyên tắc này thì mọi phiên bán đấu giá tài sản, tài sản phải do đấu giá viên (đủ điều kiện, năng lực bán đấu giá tài sản như đã nêu tại mục 2.1.1) điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định trong Nghị định thì phiên đấu giá mới có giá trị và được pháp luật công nhận. Nếu đấu giá viên không đủ điều kiện thì đương nhiên phiên bán đấu giá đó sẽ bị hủy, quyền và nghĩa vụ của các bên không được thiết lập. Bên nào có lỗi trong việc để xảy ra tình trạng này thì sẽ phải bồi thường thiệt hại cho người trúng đấu giá mà không mua được tài sản.

Trong quan hệ THADS, ngoài đấu giá viên thì Chấp hành viên đang được cơ quan thi hành án phân công thi hành bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án cũng được bán đấu giá đối với tài sản đó. Việc bán đấu giá của Chấp hành viên tất nhiên chỉ được giới hạn trong trường hợp đặc biệt hoặc phạm vi rất nhỏ chẳng hạn như tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá (hiện nay trường hợp này không tồn tại vì tại tỉnh, thành phố nào cũng đã có ít nhất 01 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản) hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc động sản có giá trị từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng. Khi thực hiện bán đấu giá, Chấp hành viên cũng buộc phải tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

1.2.3. Sự khác biệt giữa bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự và các loại bán đấu giá khác

Trong bán đấu giá thông thường thì người có tài sản chủ động mang tài

sản, tài sản của mình tham gia đấu giá với mong muốn thu được lợi nhuận cao nhất từ tài sản, tài sản đó do đó họ tham gia với vai trò tích cực, chủ động để việc bán đấu giá nhanh chóng thành công. Tuy nhiên, bán đấu giá tài sản THADS với tư cách là một biện pháp tiếp nối trong quá trình cưỡng chế tài sản của người phải thi hành án nhằm bảo đảm thi hành án nên người có tài sản bán đấu giá không tự nguyện mang tài sản của mình đến bán đấu giá mà bị cưỡng chế bởi cơ quan có thẩm quyền (cơ quan THADS).

Khi tham gia bán đấu giá, người được thi hành án mong muốn việc bán đấu giá nhanh chóng thành công để bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thực thi và bản thân nhanh chóng nhận được tài sản. Tuy nhiên, người phải thi hành án (là người có tài sản bị mang ra bán đấu giá) thì mang tâm lý bị ép buộc, cưỡng chế nên thường có tâm lý chây ỳ, cố tình gây khó khăn, cản trở cho quá trình bán đấu giá tài sản thi hành án. Sau khi quá trình bán đấu giá tài sản diễn ra thành công thì người đang sở hữu tài sản bán đấu giá tìm mọi cách cản trở, không bàn giao tài sản đã bán đấu giá khiến cho người mua được tài sản bán đấu giá khá vất vả trong quá trình trở thành chủ sở hữu hợp pháp của tài sản.

Trong bán đấu giá thông thường thì người có tài sản có thể tự mình tổ chức bán đấu giá nhưng cũng có thể bán thông qua tổ chức trung gian làm dịch vụ bán đấu giá. Tuy nhiên trong bán đấu giá tài sản thi hành án thì ngoài bên có tài sản bán đấu giá (người phải thi hành án) và tổ chức làm dịch vụ đấu giá thì còn có tham gia của Cơ quan THADS, Chấp hành viên. Sự tham gia của Cơ quan THADS, Chấp hành viên thể hiện ở việc quyết định lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản, ở việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá... Trong một số trường hợp Chấp hành viên còn tự mình đứng ra trực tiếp bán đấu giá tài sản phải thi hành án nếu tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản bán để THADS 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 hoặc đối với tài sản là động sản có giá trị nhỏ.

Về phương thức, hình thức bán đấu giá

Trong bán đấu giá thông thường, việc bán đấu giá có thể thực hiện bằng nhiều phương thức khác nhau như trả giá công khai lên, trả giá công khai xuống v.v.. miễn là hai bên (bên có tài sản mang bán đấu giá và bên thực hiện dịch vụ bán đấu giá) thỏa thuận với nhau về hình thức thực hiện và thỏa thuận đó tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Việc bán đấu giá tài sản trong THADS với tư cách là một công đoạn trong cưỡng chế thi hành án và người trực tiếp sở hữu tài sản đang bán đấu giá thường có tâm lý bị ép buộc phải thực hiện nên tìm mọi cách gây khó khăn, cản trở. Do vậy, để giảm, tránh mọi mâu thuẫn có thể phát sinh giữa các bên pháp luật đã có quy định chặt chẽ về phương thức, hình thức bán đấu giá. Tại Việt Nam, việc bán đấu giá tài sản được thực hiện theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói và đấu giá bằng bỏ phiếu. Tuy nhiên, trong thực tiễn thực hiện thì việc bán đấu giá tài sản thi hành án chỉ thực hiện duy nhất bằng hình thức công khai, trực tiếp bằng lời nói trả giá lên để đảm bảo tính an toàn và tránh những rủi ro khi tổ chức bán đấu giá tài sản.

Về tài sản bán đấu giá trong thi hành án dân sự

Trong bán đấu giá thông thường thì tài sản đem ra bán đấu giá có thể là bất kỳ tài sản nào. Người bán hàng chỉ đưa ra mức giá cơ bản (giá khởi điểm) để người mua tham khảo giá, còn giá bán thực tế do những người tham dự cuộc đấu giá xác định trên cơ sở tự cạnh tranh giá với nhau. Lợi ích mà người bán muốn thu được là giá trị lợi nhuận từ tài sản, tài sản mà mình đang sở hữu.

Xuất phát từ việc đảm bảo nghĩa vụ thi hành bản án, quyết định của Tòa án nên tài sản được mang ra bán đấu giá để thi hành án có tính chất đặc thù về giá trị và giá trị sử dụng. Tài sản mang ra bán đấu giá thường có giá trị tương đương hoặc lớn hơn với giá trị phải thi hành của bản án, quyết định của

tòa án chứ không phải là bất kỳ tài sản nào mà người phải thi hành án có. Đó có thể là động sản, bất động sản hoặc quyền sở hữu trí tuệ nhưng chắc chắn là giá trị có thể định giá theo cách thông thường chứ không phải là tài sản khó xác định giá trị thực (như đồ đặc kỷ niệm hoặc các loại đồ sưu tập...).

Sự phối hợp giữa các bên trong quá trình bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

Khác với bán đấu giá thông thường, việc bán đấu giá chỉ có sự tham gia của người có tài sản mang bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và cá nhân, tổ chức thực hiện việc bán đấu giá. Bán đấu giá tài sản trong THADS là quá trình phức tạp với sự tham gia của nhiều bên, bao gồm: Người sở hữu tài sản bị mang bán đấu giá (người phải thi hành án); Cơ quan THADS (Chấp hành viên); tổ chức bán đấu giá tài sản, Viện kiểm sát nhân dân, người có quyền lợi liên quan đến việc bán đấu giá (người được thi hành án) và người mua được tài sản bán đấu giá.

Việc bán đấu giá tài sản trong THADS là quá trình phức tạp và có thể gặp vướng mắc ngay từ quá trình định giá tài sản nhất là khi hai bên phải thi hành án và bên được thi hành án không thống nhất được về giá trị tài sản, về tổ chức thẩm định giá và Chấp hành viên phải quyết định những công việc này. Trong quá trình tổ chức việc bán đấu giá có thể phát sinh tranh chấp giữa những người tham gia đấu giá, người có tài sản bán đấu giá với tổ chức cung cấp dịch vụ bán đấu giá và khi kết thúc việc đấu giá vẫn có thể xảy ra tranh chấp xung quanh việc bàn giao tài sản bán đấu giá.

Do có nhiều bên tham gia trong bán đấu giá tài sản thi hành án, việc bán đấu giá tài sản thi hành án phức tạp và có thể gặp vướng mắc nên pháp luật quy định trình tự, thủ tục bán đấu giá khá chặt chẽ và có cần sự phối hợp chặt chẽ giữa các bên tham gia. Quá trình bán đấu giá tài sản để THADS đòi hỏi những cá nhân, tổ chức có thẩm quyền liên quan thực hiện trách nhiệm

một cách công tâm, khách quan, tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật, đồng thời có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời với các người sở hữu tài sản bị bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và người được thi hành án để nhanh chóng giải quyết những vướng mắc nảy sinh trong quá trình thực hiện công việc này.

Từ những đặc điểm của bán đấu giá tài sản trong THADS như trên có thể thấy rằng, các yếu tố chủ yếu ảnh hưởng đến bán đấu giá tài sản trong THADS bao gồm:

- Loại tài sản bán đấu giá
- Phương thức tài sản bán đấu giá
- Xung đột lợi ích của các bên trong quan hệ bán đấu giá, đặc biệt là quyền lợi của người có tài sản bán đấu giá và người được thi hành án.

1.2.4. Ý nghĩa của bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

1.2.4.1. Bán đấu giá tài sản là một biện pháp cưỡng chế xử lý tài sản để thi hành án dân sự

Trong hoạt động thi hành án dân sự, việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện bằng nhiều hình thức, như thoả thuận nhận tài sản để thi hành án, chuyển giao tài sản cho cơ quan tài chính để sung công, tiêu huỷ tài sản không còn giá trị sử dụng, bán tài sản không qua thủ tục đấu giá, bán đấu giá tài sản để thi hành án. Bán đấu giá tài sản trong THADS là một hình thức xử lý tài sản để thi hành án, thường được thực hiện nhằm bảo đảm cho việc thi hành nghĩa vụ trả tiền trong THADS. Thông thường, bán đấu giá tài sản là một công đoạn trong quá trình thực hiện cưỡng chế thi hành án dân sự và được gọi là bán đấu giá tài sản đã kê biên để thi hành án.

Việc cưỡng chế THADS chỉ thực hiện được và chỉ có ý nghĩa khi tài sản kê biên, cưỡng chế được bán đấu giá thành công, Chấp hành viên, cơ quan THADS thu được khoản tiền để đảm bảo thực hiện bản án, quyết định đã có

hiệu lực của Tòa án. Pháp luật THADS quy định việc bán tài sản kê biên chỉ được thực hiện duy nhất bằng hình thức bán đấu giá, chỉ được bán không thông qua thủ tục bán đấu giá đối với tài sản có giá trị rất nhỏ (dưới 2.000.000 đồng) hoặc tài sản tươi sống, mau hỏng. Nếu Chấp hành viên cố ý làm trái với quy định về phương thức bán tài sản kê biên thì đương nhiên sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật với những hình thức tùy theo tính chất, mục đích, động cơ của hành vi vi phạm.

1.2.4.2. Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự là một biện pháp giải quyết xung đột quyền lợi của các bên trong quan hệ thi hành án dân sự

Bán đấu giá trong THADS trước hết là một hình thức dịch vụ thông thường. Thông qua hợp đồng bán đấu giá tài sản ký với chấp hành viên của cơ quan THADS, tổ chức thực hiện đấu giá thu được khoản phí từ dịch vụ đấu giá do họ cung cấp.

Với tính chất công khai, minh bạch của mình, bán đấu giá tài sản trong THADS là một cuộc cạnh tranh về giá giữa những người có nhu cầu tham gia đấu giá. Họ được tự do tham gia đấu giá, được có cơ hội tiếp cận với tài sản như nhau và trả giá dựa theo giá trị mà họ tự định đoạt mà không bị giới hạn ở các điều kiện “thích thì bán, không thích thì thôi” như trong mua bán tài sản, tài sản thông thường. Một trong những nguyên tắc của bán đấu giá trong THADS là tự do giá cả. Người mua, có cơ hội lựa chọn giá phù hợp với nhu cầu của mình để trả (tất nhiên là vẫn phải tuân theo nguyên tắc bước giá do tổ chức bán đấu giá đặt ra). Họ sẽ mua được tài sản khi trả giá cao nhất nhưng ít nhất họ đã có quyền lựa chọn giá mua tài sản, điều này hoàn toàn khác với mua bán thông thường là mức giá định sẵn.

Với tính công khai, đại chúng nên tất yếu cuộc đấu giá sẽ có nhiều người tham gia, tài sản bán được dễ dàng hơn và giá trị tài sản thu được là cao nhất. Do vậy, đảm bảo thực hiện được bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực. Cơ quan THADS làm tròn chức năng, nhiệm vụ thi hành án theo quy

định của pháp luật và gián tiếp giải quyết được xung đột giữa người phải thi hành án và người được thi hành án.

Bán đấu giá trong THADS góp phần bảo vệ quyền lợi của chính người có tài sản mang bán đấu giá (người phải thi hành án). Nếu không có biện pháp chào bán tài sản công khai và người bán có quyền lựa chọn người mua thì tài sản có thể bị bán thấp hơn rất nhiều so với giá có thể bán thông qua biện pháp đấu giá, do đó sẽ gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản.

1.2.4.3. Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự góp phần hoàn thiện thủ tục thi hành án dân sự

Trước khi bán đấu giá tài sản trong THADS ra đời, việc bán tài sản trong THADS được thực hiện theo cách thức bán tài sản thông thường, có thể do Chấp hành viên của cơ quan THADS tiến hành. Như vậy, rất có thể sẽ dẫn đến trường hợp lạm quyền, cố ý làm sai, không giải quyết được xung đột về quyền lợi cho người phải thi hành án và người được thi hành án nếu như Chấp hành viên không vô tư, khách quan khi thi hành công vụ. Với mục tiêu nhanh chóng bán được tài sản, Chấp hành viên chỉ cần có người mua tài sản là sẽ bán, không có cuộc cạnh tranh về giá giữa những người mua nên không thể xác định được giá cả cao nhất có thể đạt được của loại tài sản, tài sản cần bán.

Mặt khác, với việc tự kê biên tài sản, tự bán tài sản bị kê biên đó sẽ dẫn đến việc tập trung quyền lực rất lớn ở cá nhân khi thi hành công vụ. Điều đó còn dẫn đến sự lạm quyền, dễ dàng tha hóa, biến chất thi hành công vụ nếu cá nhân đó không có lập trường tư tưởng, không có đạo đức công vụ tốt. Lợi dụng việc bán tài sản kê biên, Chấp hành viên có thể đưa “tay trong” hoặc người nhà vào mua bán tài sản, thông đồng, dìm giá, gây thiệt hại cho chính người phải thi hành án và ngay cả người được thi hành án cũng gián tiếp bị ảnh hưởng quyền lợi.

Với tính chất ưu việt của mình, bán đấu giá tài sản góp phần bảo đảm tính độc lập, khách quan của Chấp hành viên khi tham gia thực hiện công vụ.

Kết luận chương 1

Bán đấu giá là một hình thức mua bán công khai theo một thủ tục nhất định. Pháp luật Việt Nam đang phân chia bán đấu giá thành hai loại: bán đấu giá tài sản và bán đấu giá hàng hóa. Trong những loại tài sản bán đấu giá, bán đấu giá tài sản THADS là trọng tâm cần được lưu ý đến.

Bán đấu giá tài sản trong THADS là một công đoạn trong quá trình thực hiện cưỡng chế THADS nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền trong THADS. Khác với bán đấu giá thông thường, bán đấu giá tài sản thi hành án có nhiều bên có quyền và nghĩa vụ liên quan và người sở hữu tài sản thường không tự nguyện mang tài sản đến cuộc bán đấu giá nên đòi hỏi trình tự, thủ tục quy định hết sức chặt chẽ, các bên phải có sự phối hợp chặt chẽ với nhau trong việc bán tài sản. Vì vậy bán đấu giá tài sản THADS có mục đích là giải quyết xung đột lợi ích giữa các bên. Tài sản thường có giá trị ít nhất bằng hoặc cao hơn giá trị thi hành của bản án, quyết định. Việc bán đấu giá chủ yếu được thực hiện bằng hình thức công khai, trả giá lên.

Là một biện pháp không tách rời nghiệp vụ THADS, nằm trong tổng thể các hoạt động cưỡng chế, kê biên thi hành án, bán đấu giá tài sản THADS góp phần hoàn thiện thủ tục THADS.

Chương 2

THỰC TRẠNG THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THEO PHÁP LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI TỈNH VĨNH PHÚC

2.1. KHÁT QUÁT VỀ TỈNH VĨNH PHÚC

Vĩnh Phúc là một tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, vùng đồng bằng sông Hồng, vùng lân cận với Thủ đô. Vị trí tự nhiên như vậy tạo nhiều thuận lợi cho Vĩnh Phúc phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập; đặc biệt, Vĩnh Phúc có các vùng đồi núi cao có lợi thế trong việc thu hút đầu tư phát triển du lịch, làng nghề, khu công nghiệp, khu chế xuất và thể thao. Bên cạnh đó, Vĩnh Phúc còn là địa bàn có ý nghĩa chiến lược về quốc phòng, an ninh của cả nước.

Những điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội nêu trên có ảnh hưởng, tác động nhất định đến hiệu quả của công tác BĐGTS nói chung và BĐGTS trong THADS nói riêng ở tỉnh Vĩnh Phúc, thể hiện trên những điểm sau:

Nhờ có điều kiện tự nhiên thuận lợi, kinh tế phát triển, đời sống của nhân dân từng bước được nâng lên từ đó đã thúc đẩy các lĩnh vực khác có nhiều sự thay đổi tích cực như văn hóa, giáo dục, y tế...đặc biệt là về nhận thức của nhân dân trong việc chấp hành chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước ngày một nâng cao, góp phần quan trọng trong việc THPL, THPL về BĐGTS nói chung và BĐGTS trong THADS nói riêng. Ngoài ra, nhờ vị trí địa lý thuận lợi, tỉnh Vĩnh Phúc đang thực hiện chủ trương đô thị hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang cơ cấu kinh tế công nghiệp; nhiều diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng thành đất dịch vụ, đất ở; tiến hành giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp để ở và sản xuất, kinh doanh. Việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện thông qua hình thức đấu giá là chủ yếu, do đó đã thu hút được rất nhiều tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện trong cả nước đến Vĩnh Phúc thành lập

doanh nghiệp để kinh doanh dịch vụ BĐGTS. Mặt khác, kinh tế - xã hội phát triển, sự quan tâm của các cấp ủy Đảng, chính quyền đối với hoạt động BĐGTS được tăng cường, qua đó đã góp phần làm cho công tác BĐGTS đi vào nền nếp, hoạt động có hiệu quả, công tác xã hội hóa hoạt động BĐGTS của tỉnh đã đạt được những kết quả nhất định.

Bên cạnh những thuận lợi có được tỉnh Vĩnh Phúc cũng gặp phải một số khó khăn như: Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, có đường giao thông đi lại thuận lợi vì vậy nạn "cò" đầu giá hoạt động rất mạnh, diễn biến khó lường gây cản trở đối với hoạt động BĐGTS của các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, trong những năm gần đây tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn dẫn đến việc các doanh nghiệp bị phá sản, vỡ nợ nhiều. Các tài sản bán đấu giá chủ yếu là tài sản đảm bảo thi hành án dân sự và tài sản của các tổ chức tín dụng khó bán do tâm lý của người mua không muốn mua các loại tài sản này. Do vậy các tổ chức BĐGTS chuyên nghiệp phải thông báo bán đấu giá nhiều lần với chi phí tốn kém nhưng tài sản vẫn không bán được ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động BĐGTS trên địa bàn tỉnh.

2.2. THỰC TRẠNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

2.2.1. Tổ chức bán Đấu giá tài sản và Đấu giá viên

Ngay sau khi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã kịp thời chỉ đạo các ngành, các cấp tăng cường quản lý nhà nước về BĐGTS, trong đó có chỉ đạo các cấp không thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư Pháp, thực hiện phát triển các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo hướng xã hội hoá. Ngoài ra, UBND tỉnh có nhiều văn bản chỉ đạo, hướng dẫn các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục Thuế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước từ việc cấp đăng ký kinh

doanh, đăng ký đấu giá viên, cấp thẻ đấu giá viên tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoạt động theo quy định của pháp luật. Đến nay trên địa bàn tỉnh đã có 15 tổ chức hành nghề BDGTS chuyên nghiệp bao gồm Trung tâm dịch vụ BDGTS thuộc Sở Tư pháp Vĩnh Phúc và 14 Doanh nghiệp BDGTS.

Từ khi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến nay, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc chưa thành lập Hội đồng BDGTS đặc biệt do chưa có tài sản bán đấu giá đáp ứng yêu cầu của việc thành lập Hội đồng bán đấu giá đặc biệt là: Tài sản là quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá (*Điều 20, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP*).

Đối với Trung tâm dịch vụ BDGTS thuộc Sở Tư pháp: Trung tâm dịch vụ BDGTS được thành lập theo Quyết định số 1555/QĐ-UB ngày 22/11/1997 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc, là đơn vị sự nghiệp có thu, có cơ cấu tổ chức chặt chẽ, đội ngũ cán bộ, đấu giá viên đảm bảo về số lượng và chất lượng; Trung tâm là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, có chức năng BDGTS phục vụ cho các công tác: Thi hành án dân sự, thi hành các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, thu hồi vốn vay cho các tổ chức tín dụng và bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Ngoài ra, Trung tâm còn có thể ký hợp đồng với tổ chức, cá nhân có yêu cầu để bán đấu giá các loại tài sản khác.

Đối với các doanh nghiệp BDGTS: Nhìn chung, từ năm 2010 đến nay, các doanh nghiệp hoạt động bán đấu giá trên địa bàn tỉnh tăng đáng kể về số lượng. Trước khi thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có 01 doanh nghiệp (*Là doanh nghiệp của nhà nước*), đến nay đã có 14 doanh nghiệp hoạt động BDGTS. Một số doanh nghiệp đã đầu tư cơ sở vật chất, kỹ thuật, tăng cường số lượng đấu giá viên và người làm việc trong doanh nghiệp đảm bảo cho

hoạt động BDGTS theo đúng nội dung đăng ký kinh doanh.

Về đấu giá viên: Thực hiện Quyết định số 1076/QĐ-BTP ngày 10/5/2013 của Bộ Tư pháp “*Ban hành Đề án phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ Đấu giá viên giai đoạn 2013- 2015, định hướng đến năm 2020*”, Ngày 06/8/2013, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 4301/KH-UBND về nâng cao năng lực đội ngũ đấu giá viên giai đoạn 2013-2015, định hướng đến năm 2020 làm cơ sở triển khai thực hiện. Đến nay, toàn tỉnh có 28 đấu giá viên chuyên nghiệp, trong đó: Trung tâm dịch vụ BDGTS có 06 đấu giá viên và nhiều chuyên viên chuyên ngành pháp lý và chuyên ngành kinh tế giúp việc được đào tạo cơ bản; các Doanh nghiệp đấu giá tài sản có 22 đấu giá viên.

Nhìn chung, tỉnh Vĩnh Phúc đã triển khai thực hiện đúng các quy định về tổ chức BDGTS và đấu giá viên của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Trung tâm dịch vụ BDGTS của tỉnh được kiện toàn về tổ chức, nhân sự và chức năng nhiệm vụ; các doanh nghiệp bán đấu giá được cấp đăng ký kinh doanh, đăng ký hoạt động theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật BDGTS; cơ sở vật chất, trụ sở của các tổ chức BDGTS cơ bản đáp ứng yêu cầu hoạt động trong điều kiện hiện tại; Đội ngũ đấu giá viên được tuyển chọn, đào tạo, bồi dưỡng và bổ nhiệm đúng quy định, đủ tiêu chuẩn, đã được cấp thẻ, chứng chỉ hành nghề và đã đăng ký hoạt động theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP;

2.2.2. Tiếp nhận yêu cầu, nghiên cứu hồ sơ đề nghị và ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản

Các tổ chức BDGTS và các tổ chức, cá nhân có tài sản bán đấu giá trên địa bàn tỉnh thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về ký kết hợp đồng BDGTS. Nhìn chung, việc THPL về ký kết hợp đồng BDGTS trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc được thực hiện nghiêm chỉnh. Số lượng hợp đồng BDGTS được ký kết theo Nghị định 17/2010/NĐ-CP lớn hơn rất nhiều so với việc ký kết hợp đồng BDGTS theo Nghị định số 05/2005/NĐ-CP (*926 hợp đồng so*

với 300 hợp đồng). Hình thức, nội dung của Hợp đồng và chủ thể ký kết hợp đồng BDGTS thực hiện đúng theo luật định. Qua thanh tra, kiểm tra không phát hiện trường hợp sai phạm khi ký kết hợp đồng BDGTS.

2.2.3. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản

Việc THPL về niêm yết, thông báo công khai việc BDGTS cũng được thực hiện nghiêm chỉnh trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Sau khi ký kết hợp đồng BDGTS với tổ chức, cá nhân có tài sản, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tổ chức buổi làm việc thành phần tham gia là: đại diện tổ chức bán đấu giá, người có tài sản bán đấu giá, chính quyền địa phương nơi có tài sản bán đấu giá và người có tài sản bị xử lý bán đấu giá (*Đối với tài sản là tài sản bảo đảm thi hành án, bảo đảm của các tổ chức tín dụng*) để thống nhất các nội dung cần niêm yết, thông báo bán đấu giá. Sau khi đã thống nhất được các nội dung niêm yết thông báo bán đấu giá, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các thành phần làm việc nêu trên cùng thực hiện việc niêm yết thông báo BDGTS theo đúng quy định tại khoản 1, điều 28, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, cụ thể: Đối với tài sản là động sản thì việc niêm yết được thực hiện tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của tổ chức BDGTS; Đối với tài sản là bất động sản, việc niêm yết BDGTS được thực hiện tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và UBND xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá. Bên cạnh đó, việc niêm yết thông báo BDGTS còn được thực hiện tại các nơi công cộng, có nhiều người qua lại như: Công Chợ, nhà văn hóa các tổ dân phố...

Cùng với việc niêm yết thông báo bán đấu giá thì việc thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng cũng được thực hiện theo quy định. Đối với tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ ba mươi triệu đồng trở lên và bất động sản, đồng thời với việc niêm yết, tổ chức BDGTS thông báo công khai việc BDGTS trên Báo Vĩnh Phúc hoặc Truyền

hình Vĩnh Phúc hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày. Nhiều trường hợp, theo đề nghị của người có tài sản, tổ chức BĐGTS còn thực hiện thêm việc thông báo BĐGTS trên các báo, đài ở Trung ương; số lượng kỳ đăng thông báo bán đấu giá trên báo, đài cũng có nhiều trường hợp đăng nhiều hơn 02 số báo. Ngoài ra, các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh còn phối hợp với Đài truyền thanh xã, phường, thị trấn nơi có tài sản bán đấu giá thông báo việc BĐGTS trên hệ thống loa truyền thanh ở địa phương. Thực tế, thực hiện hình thức thông báo BĐGTS trên hệ thống loa truyền thanh ở địa phương đã thu được hiệu quả rất lớn.

2.2.4. Đăng ký, thu phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá

Tại Vĩnh Phúc, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quy định hình thức đăng ký tham gia đấu giá là nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá. Tức là, khi đăng ký tham gia đấu giá các tổ chức, cá nhân phải nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá cho các tổ chức BĐGTS (*nơi tổ chức bán đấu giá*). Pháp luật hiện hành về BĐGTS có quy định: Đối với tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì người tham gia đấu giá phải nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có cam kết sử dụng đất đúng mục đích được giao nếu trúng đấu giá và các nội dung khác liên quan. Còn đối với các tài sản khác, pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về cách thức nộp đơn và nội dung đơn đăng ký tham gia đấu giá. Thực tế THPL về BĐGTS cho thấy, việc người tham gia đấu giá phải nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá là cần thiết, vì qua nội dung đơn người đăng ký tham gia đấu giá đăng ký tên, tuổi, địa chỉ, nhu cầu tham gia đấu giá, ... và cam kết thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo đúng Quy chế bán đấu giá và theo quy định của pháp luật. Qua nội dung đơn đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức BĐGTS cũng nắm được thông tin cá nhân và nguyện vọng của người tham gia đấu giá mua tài sản; đặc biệt, sẽ là

căn cứ để tổ chức BĐGTS xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm quy chế bán đấu giá và quy định của pháp luật. Như vậy, có thể thấy việc các tổ chức BĐGTS ở Vĩnh Phúc có yêu cầu người tham gia đấu giá phải nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá là cần thiết.

Ngoài nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước.

Về phí tham gia đấu giá, trên cơ sở quy định của pháp luật về phí và lệ phí, HĐND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành Nghị quyết quy định mức thu phí cho các trường hợp tham gia đấu giá, đó là Nghị quyết 13/2007/NQ-HĐND ngày 04/7/2007 (Được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 50/2012/NQ-HĐND ngày 19/7/2012) và Nghị quyết số 158/2014/NQ-HĐND ngày 22/12/2014 (Mức phí cụ thể đang thực hiện tại tỉnh Vĩnh Phúc theo Phụ lục số 04). Mức phí do HĐND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành đều nằm trong khung quy định. Việc thu phí đấu giá ở tỉnh Vĩnh Phúc thời gian qua được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các khoản thu từ phí tham gia đấu giá (Cùng với khoản phí thu của người có tài sản), cơ bản đã đáp ứng các chi phí cho việc tổ chức BĐGTS và có lợi nhuận cho tổ chức bán đấu giá.

Về tiền đặt trước, Trên cơ sở quy định của pháp luật và căn cứ vào điều kiện, tình hình thực tế của từng loại tài sản, các tổ chức bán đấu giá hoạt động trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc quy định mức tiền đặt trước là từ 1% đến 15 % giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá. Quá trình THPL về nộp tiền đặt trước, các cá nhân, tổ chức nghiêm túc thực hiện, số tiền được nộp cho tổ chức bán đấu giá tài sản.

2.2.5. Trình tự tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản

Hình thức đấu giá:

Trong quá trình THPL về BĐGTS, tùy theo số lượng tài sản của một cuộc bán đấu giá mà các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc quy

định hình thức đấu giá trong quy chế bán đấu giá cho phù hợp. Thông thường đối với tài sản là quyền sử dụng đất đấu giá khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có số lượng ô đất đấu giá nhiều và thường có nhiều người tham gia đấu giá thì áp dụng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín, nhiều vòng. Còn đối với các loại tài sản khác thì áp dụng hình thức trả giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc bán đấu giá.

Với hai hình thức đấu giá trên, mỗi hình thức có những ưu điểm và nhược điểm nhất. Theo quy định của pháp luật, ngoài hai hình thức đấu giá nêu trên, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có quyền lựa chọn các hình thức khác để tổ chức đấu giá như: đấu giá qua mạng Internet, qua SMS, MMS,...nhưng hiện nay chưa có quy định và hướng dẫn cụ thể nên các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc chưa thực hiện các hình thức này.

2.2.6. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá tài sản

Trên cơ sở quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Thông tư số 23/2010/TT-BTP, các tổ chức bán đấu giá đã cụ thể hoá trình tự tiến hành cuộc BDGTS trong Quy chế cuộc BDGTS. Trình tự tiến hành cuộc BDGTS được tiến hành cụ thể như sau: mở đầu cuộc BDGTS, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc BDGTS; công bố danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu tài sản bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá; đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên thông báo công khai về giá đã trả cho những người tham gia đấu giá. Đấu giá viên nhắc lại giá đã trả 3 lần nếu không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên công bố kết quả đấu giá. Sau khi đấu giá viên công bố người

trúng đấu giá thì được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản.

Quá trình điều hành cuộc đấu giá, đấu giá viên thường áp dụng hình thức thi hành pháp luật và tuân thủ pháp luật. Bên cạnh đó cũng có những trường hợp người tham gia vi phạm quy chế đấu giá, đấu giá viên phải sử dụng hình thức áp dụng pháp luật để giải quyết. Đối với người tham gia đấu giá sử dụng hình thức tuân thủ pháp luật và thi hành pháp luật.

Trong trường hợp THPL về đấu giá bằng bỏ phiếu, thì mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, đấu giá viên chỉ công bố mức trả giá cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Quá trình đấu giá nếu có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì đấu giá viên tổ chức cho đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn được người mua được tài sản bán đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được tài sản bán đấu giá.

Đối với bước giá, để tạo điều kiện chủ động cho đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, các Quy chế đấu giá đều quy định trong quá trình đấu giá, đấu giá viên có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp. Về số vòng bỏ phiếu trong trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, đa số các tổ chức bán đấu giá không hạn chế số vòng bỏ phiếu, xác định khi nào có người trả giá cao nhất thì dừng cuộc đấu giá.

Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá lập Biên bản bán đấu giá để ghi diễn biến của cuộc BDGTS. Biên bản bán đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, một người tham gia đấu giá và người tham dự cuộc bán đấu giá.

Nhìn chung, về trình tự, thủ tục bán đấu giá tại cuộc bán đấu giá ở Vĩnh

Phúc được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và người tham gia đấu giá thực hiện nghiêm chỉnh theo quy định của pháp luật và đạt hiệu quả cao. Đến nay, việc THPL về trình tự, thủ tục BDGTS ở Vĩnh Phúc thời gian vừa qua không phát sinh kiến nghị, khiếu nại, tố cáo nào.

2.2.7. Quản lý nhà nước về bán đấu giá tài sản

Thực hiện chủ trương xã hội hóa hoạt động BDGTS, ngày 04/3/2010 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về BDGTS. Ngay sau khi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh đã kịp thời ban hành kế hoạch số 2882/KH-UBND ngày 05/7/2010 về triển khai thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, ban hành Chỉ thị số 05/2011/CT-UBND về tăng cường quản lý nhà nước về BDGTS trên địa bàn tỉnh và nhiều văn bản hành chính khác chỉ đạo triển khai thực hiện Nghị định; Các ngành Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường thực hiện rà soát các văn bản do UBND tỉnh ban hành để kịp thời sửa đổi, bổ sung ban hành các văn bản phù hợp với Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Qua rà soát, đã trình UBND tỉnh ban hành: Quyết định số 40/2010/QĐ-UBND ngày 21/10/2011 về Ban hành quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc; Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 25/02/2013 về việc quy định tỷ lệ (%) chi phí khoán đấu giá tài sản là tang vật, phương tiện tịch thu sung quỹ nhà nước do vi phạm hành chính của hội đồng BDGTS cấp huyện, trung tâm dịch vụ BDGTS và cơ quan của người ra quyết định tịch thu; Trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 50/2012/NQ-UBND ngày 19/7/2012 sửa đổi bổ sung Nghị quyết 13/2007/NQ-HĐND ngày 04/7/2007 và ban hành Nghị quyết số 158/2014/NQ-HĐND ngày 22/12/2014 về thu phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh (*Trong đó có quy định về mức thu phí đấu giá*).

Để phát triển các tổ chức BDGTS theo hướng xã hội hoá, các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục Thuế phối hợp trong công tác quản

lý nhà nước từ việc cấp đăng ký kinh doanh, đăng ký đấu giá viên, cấp thẻ đấu giá viên đến đôn đốc, chỉ đạo, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức bán đấu giá hoạt động theo quy định của pháp luật.

Thực hiện quy định chuyển tiếp trong hoạt động BĐGTS từ Nghị định 05/2005/NĐ-CP sang Nghị định 17/2010/NĐ-CP đối với những vụ việc đã ký trước khi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Quản lý việc BĐGTS là quyền sử dụng đất đối với các dự án đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2010 ở cấp huyện, cấp xã trong tỉnh, UBND các cấp không thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư Pháp mà ký hợp đồng ủy quyền cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đấu giá.

Tăng cường các điều kiện cho công tác quản lý nhà nước nhất là đảm bảo kinh phí, phân công quản lý nhà nước cho ngành Tư Pháp và thực hiện sơ kết 01 năm, sơ kết 3 năm thi hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP qua đó từng bước tăng cường quản lý nhà nước đối với lĩnh vực BĐGTS ở địa phương.

Việc triển khai thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh được triển khai thực hiện toàn diện, chặt chẽ, có sự phối hợp của các ngành, các cấp và đã đạt được những kết quả bước đầu.

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về BĐGTS được chú trọng thực hiện đã giúp cán bộ và nhân dân nâng cao ý thức, hiểu biết pháp luật và THPL về BĐGTS. Sở Tư pháp và các sở, ngành: Kế hoạch & Đầu Tư, Tài chính, Tài nguyên & Môi trường đã phối hợp với các cơ quan thông tin, đại chúng tích cực làm tốt công tác tuyên truyền, xây dựng và đăng phát được 20 chuyên mục với tổng số 150 tin bài phản ánh tình hình và kết quả thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP theo Kế hoạch số 2882/KH-UBND của UBND tỉnh. UBND huyện, thành, thị đã tổ chức nhiều hội nghị quán triệt sâu sắc đến cán bộ công chức, viên chức về các quy định mới của Nghị định 17/2010/NĐ-

CP như: Ở cấp huyện, cấp xã không được thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện chủ trương xã hội hoá hoạt động bán đấu giá của Chính Phủ ở địa phương; việc xử lý, BGDTS là tang vật, phương tiện tịch thu sung công trong việc xử phạt vi phạm hành chính phải được UBND cấp huyện thành lập Hội đồng BGDTS...

Về tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về hoạt động BGDTS: Sở Tư pháp tham mưu giúp UBND tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về BGDTS; giúp việc cho Sở Tư pháp là phòng Bổ trợ tư pháp phân công cán bộ theo dõi hoạt động BGDTS. Ở cấp huyện, phòng tư pháp chủ động tham mưu để UBND cấp huyện quản lý nhà nước về hoạt động BGDTS, cử người tham dự các cuộc BGDTS. Công tác quản lý nhà nước về BGDTS đã tách bạch rõ cơ quan nhà nước làm quản lý, còn tổ chức đấu giá chuyên nghiệp thực hiện dịch vụ. Cơ quan quản lý nhà nước không trực tiếp đứng ra thực hiện hoạt động BGDTS.

Nhìn chung, việc THPL về quản lý nhà nước về BGDTS trên địa bàn tỉnh luôn được Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh Vĩnh Phúc quan tâm chỉ đạo thực hiện và đạt hiệu quả cao, hoạt động BGDTS của tỉnh cơ bản đi vào nề nếp.

2.2.8. Về kết quả hoạt động bán đấu giá tài sản

Các tổ chức bán đấu giá tài sản đã thực hiện bán đấu giá nhiều loại tài sản nhưng chủ yếu tập trung vào bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản thi hành án, tài sản giao dịch bảo đảm, tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu. Trong 05 năm thi hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, các tổ chức đấu giá tài sản đã ký 926 hợp đồng BGDTS, trong đó: Tài sản bán đấu giá đảm bảo cho việc thi hành án là 198 hợp đồng (*Chiếm 21%*); Tài sản bán đấu giá là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung công theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính 349 Hợp đồng (*Chiếm 37%*); Tài sản bán đấu giá là tài sản nhà nước 13 Hợp đồng (*Chiếm 2%*), Tài sản bán đấu giá là tài sản giao dịch bảo đảm của các tổ chức tín dụng là 132

hợp đồng (*Chiếm 15%*); Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 234 hợp đồng (*Chiếm 25%*). Mức giá khởi điểm hơn 2.766 tỷ đồng, giá trị tài sản bán được hơn 3.034 tỷ đồng, vượt hơn 268 tỷ đồng so với giá khởi điểm.

Kết quả cụ thể như sau:

Bảng 2.1

**Kết quả hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
(Từ năm 2010 đến hết năm 2015)**

STT	Tài sản bán đấu giá	Số vụ việc	Giá khởi điểm (tỷ đồng)	Giá bán tài sản (tỷ đồng)	Chênh lệch so với giá khởi điểm (tỷ đồng)
1	Thi hành án dân sự	198	712.4	880.6	168.2
2	Tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung công quỹ	349	784.3	812.4	28.1
3	Nhà nước	13	129	132	3
4	Giao dịch bảo đảm	132	184.6	189	4.4
5	Quyền sử dụng đất	234	956.1	1020.5	64.4
Tổng cộng		926.0	2,766.4	3,034.5	268.1

(nguồn: Sở Tư pháp Vĩnh Phúc [23])

Về tổng thể, kết quả hoạt động bán đấu giá trong thời gian vừa qua đã từng bước khẳng định hiệu quả của xã hội hóa, chuyên nghiệp hóa hoạt động bán đấu giá tài sản, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội trong đó các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản giữ vai trò nòng cốt. Tại nhiều địa phương, nguồn thu từ việc bán đấu giá tài sản nhà nước, tài sản là quyền sử dụng đất đóng góp khá lớn cho ngân sách.

Riêng trong bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự: Theo thống kê, các

tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã bán được lượng tài sản trị giá hơn 880 tỷ đồng, vượt giá khởi điểm hơn 168 tỷ đồng. Chỉ xét trong năm 2015, TTDVBDGTS đã thực hiện 82 hồ sơ, vụ việc với tổng giá khởi điểm: 157.216.021.213 đồng.

2.3. TỒN TẠI, HẠN CHẾ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TẠI TỈNH VĨNH PHÚC

2.3.1. Những tồn tại, hạn chế của hoạt động bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự tại tỉnh Vĩnh Phúc

2.3.1.1. Pháp luật chưa quy định cụ thể về bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu trí tuệ

Điều 17 Nghị định số 58/2009/NĐ-CP ngày 13/7/2009 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS về thủ tục THADS quy định tổ chức bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ có giá trị trên 10.000.000 đồng; Chấp hành viên thực hiện việc bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ có giá trị đến 10.000.000 đồng hoặc trong trường hợp tại tỉnh, thành phố nơi tổ chức thi hành án chưa có tổ chức bán đấu giá, hoặc tuy có nhưng tổ chức đó từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá. Việc bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Thế nhưng, thủ tục cụ thể để bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ như thế nào chưa được quy định cụ thể.

2.3.1.2. Pháp luật quy định vấn đề thông báo bán đấu giá tài sản thi hành án chưa rõ ràng nên việc hiểu trên thực tế chưa thống nhất

Việc thông báo bán đấu giá tài sản thi hành án do cơ quan THADS thực hiện trong trường hợp Chấp hành viên trực tiếp bán đấu giá tài sản. Đối với trường hợp Chấp hành viên ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá tài sản thì Chấp hành viên thông báo về bán đấu giá tài sản ở giai đoạn trước khi ký hợp đồng uỷ quyền với tổ chức bán đấu giá, tổ chức

bán đấu giá thông báo về bán đấu giá tài sản trong giai đoạn bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, việc thông báo về giao tài sản cho người trúng đấu giá do đơn vị nào thực hiện thì chưa được quy định cụ thể và trách nhiệm cụ thể của Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá tài sản chưa phân định rõ ràng.

Mặt khác, quy định thông báo về THADS hiện nay là một từ ngữ có nghĩa khá chung để chỉ 03 hình thức thông báo: thông báo trực tiếp, niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, pháp luật chuyên ngành về bán đấu giá tài sản có sự phân biệt niêm yết và thông báo công khai, cụ thể là: Theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP thì đối với tài sản là bất động sản, việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản phải được tổ chức bán đấu giá niêm yết đồng thời tại: Nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá.

Quy định này chưa cụ thể về niêm yết tại “nơi có bất động sản bán đấu giá”, nên có hai cách hiểu khác nhau: Quan điểm thứ nhất hiểu là niêm yết tại bất động sản đó. Quan điểm khác thì cho rằng trong nhiều trường hợp không thể niêm yết tại bất động sản đó được (ví dụ đất ruộng ở giữa cánh đồng, đầm, ao cá xa khu dân cư không có người qua lại.v.v.), do đó niêm yết tại “nơi có bất động sản bán đấu giá” được hiểu là chỉ cần niêm yết tại khu vực nơi có bất động sản (như: dán tại Bảng tin ở khu phố hoặc Tổ dân phố, thôn, xóm, bản, làng.v.v) đã đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP nêu trên, công khai được nhiều người biết và thuận lợi trong việc thực hiện niêm yết. Trong thực tế, theo ý kiến của nhiều cơ quan THADS địa phương đề nghị thực hiện theo quan điểm 2 mới đảm bảo tính khả thi và cũng không trái pháp luật hiện hành vì niêm yết tại “nơi có bất động sản bán đấu giá” là niêm yết cụ thể ở đâu? Nếu theo quan điểm thứ nhất thì nhiều trường hợp khó hoặc không thực hiện được việc niêm yết tại bất động sản.

2.3.1.3. Quy định về xử lý tài sản bán đấu giá không thành còn chưa thống nhất giữa các văn bản pháp luật

Để xử lý tài sản bán đấu giá không thành, Điều 40 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP đã quy định “trong trường hợp bán đấu giá tài sản không thành, thì tổ chức bán đấu giá tài sản trả lại tài sản cho người có tài sản bán đấu giá trong thời hạn chậm nhất là ba ngày làm việc, kể từ ngày bán đấu giá tài sản không thành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Tuy nhiên, Điều 104 Luật THADS lại quy định “Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày bán đấu giá không thành mà đương sự không yêu cầu định giá lại thì Chấp hành viên ra quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá”. Như vậy, theo pháp luật về THADS, trong trường hợp bán đấu giá tài sản không thành thì tổ chức bán đấu giá không trả lại tài sản cho người có tài sản (người phải thi hành án) theo quy định của Điều 40 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, vì tài sản để thi hành án vẫn phải tiếp tục bán đấu giá để thi hành nhưng để thực hiện được việc bán đấu giá thì cơ quan THADS phải có giá khởi điểm mới. Như vậy, quy định này giữa Luật THADS và Nghị định 17/2010/NĐ-CP chưa có sự thống nhất.

Luật THADS lại không quy định rõ là cần có thỏa thuận của các bên đương sự không hay chỉ cần người được thi hành án đồng ý là cơ quan thi hành án thực hiện việc giao tài sản cho người đó để khấu trừ tiền thi hành án. Trong khi đó, hiện nay các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật THADS cũng không quy định cụ thể thêm về vấn đề này. Do vậy, trường hợp giá tài sản đã giảm thấp hơn chi phí cưỡng chế mà người được thi hành án đồng ý nhận tài sản bán đấu giá không thành, nhưng người phải thi hành án không đồng ý giao, thì chưa có sở pháp lý để giao tài sản đó cho người được thi hành án. Cơ quan thi hành án vẫn phải tổ chức giảm giá, bán tài sản là không khả thi.

2.3.1.4. Pháp luật về đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự còn chưa bảo đảm quyền lợi của người mua được tài sản

Trong thực tiễn THADS, có trường hợp tài sản thi hành án đã bán đấu giá thành, cơ quan thi hành án dân sự đã thu đủ số tiền mua tài sản của người trúng đấu giá nhưng chưa giao tài sản cho người trúng đấu giá thì bản án, quyết định trước đó bị kháng nghị và quyết định giám đốc thẩm của Toà án tuyên huỷ bản án để xét xử lại, mặc dù thủ tục bán đấu giá đúng quy định, khi cơ quan thi hành án kê biên tài sản có căn cứ, đúng pháp luật pháp luật. Cơ quan thi hành án cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá thì cơ quan điều tra khởi tố vụ án về tội ra quyết định trái pháp luật (quyết định cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá) đối với Chấp hành viên vì cho rằng bản án thi hành đã bị huỷ để xét xử lại. Vì vậy, quyền lợi của người trúng đấu giá không được bảo đảm, trong khi đó Điều 258 BLDS năm 2005 đã quy định bảo đảm quyền lợi của người mua tài sản thông qua bán đấu giá.

Ngoài ra, trong quá trình phối hợp giữa các cơ quan liên quan nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người trúng đấu giá là tài sản THADS cũng còn chưa thật thống nhất.

2.3.1.5. Pháp luật quy định cơ chế kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản chưa rõ ràng, cụ thể

Hoạt động THADS hiện nay được xác định là hoạt động tư pháp, do đó Viện kiểm sát có quyền kiểm sát đối với hành vi của cán bộ, công chức cơ quan tư pháp, trong đó có cơ quan THADS, vì vậy trong trường hợp Chấp hành viên trực tiếp bán đấu giá tài sản thi hành án thì hoạt động bán đấu giá của Chấp hành viên chịu sự kiểm sát của cơ quan kiểm sát. Tuy nhiên, trong trường hợp Chấp hành viên ký hợp đồng uỷ quyền với tổ chức bán đấu giá tài sản thì hoạt động bán đấu giá tài sản của tổ chức bán đấu giá tài sản (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản) có chịu sự kiểm sát của Viện kiểm sát không thì chưa được quy định rõ và còn nhiều tranh cãi.

2.3.1.6. Chấp hành viên là người có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thi hành án nhưng chưa được đào tạo chuyên nghiệp về bán đấu giá

Theo quy định hiện nay thì Chấp hành viên là người có thẩm quyền bán đấu giá một số loại tài sản. Như vậy, bên cạnh việc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có Đấu giá viên được đào tạo bài bản về bán đấu giá tài sản thì Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự cũng là người có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thi hành án, điều hành cuộc bán đấu giá tương tự như Đấu giá viên. Tuy nhiên, Chấp hành viên chưa được đào tạo chuyên nghiệp về bán đấu giá tài sản, không được cấp thẻ Đấu giá viên, nên không thể khẳng định trong mọi trường hợp thực hiện bán đấu giá hiệu quả, đúng như Đấu giá viên.

Mặt khác, Chấp hành viên thực hiện việc trực tiếp bán đấu giá tài sản trong trường hợp tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thường đó là trường hợp mà tổ chức bán đấu giá không thể thực hiện được việc bán tài sản, đó là loại việc “khó”. Hơn nữa, việc xác định tài sản là động sản có giá trị từ 2 triệu đồng đến 10.000.000 đồng trong nhiều trường hợp rất khó để phân định thẩm quyền tài sản do Chấp hành viên bán đấu giá hay phải ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

Trường hợp Chấp hành viên trực tiếp bán đấu giá tài sản thì không phải làm thủ tục lựa chọn, ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá và không phải thanh toán phí bán đấu giá tài sản, nên hạn chế một phần thủ tục, thời gian và chi phí cho người phải thi hành án, góp phần hạn chế án tồn đọng. Tuy nhiên, nếu Chấp hành viên không công tâm khi thực hiện nhiệm vụ hoặc do chưa được đào tạo nghiệp vụ đấu giá nên xảy ra sai sót dẫn đến kết quả phiên đấu giá bị hủy hoặc gây thiệt hại về mặt lợi ích cho người có tài sản thì rõ ràng sẽ không đảm bảo được mục đích của việc bán đấu giá tài sản THADS.

2.3.1.7. Trong quá trình thực hiện nghiệp vụ, Chấp hành viên, Đấu giá viên còn sai phạm

Bán đấu giá tài sản trong THADS như đã nêu ở trên, là một quá trình

vô cùng phức tạp và liên quan đến quyền lợi của rất nhiều bên. Do vậy, đòi hỏi quá trình cưỡng chế, kê biên tài sản và cả quy trình bán đấu giá tài sản phải được thực hiện một cách tỷ mỉ, chính xác, tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về thi hành án và bán đấu giá. Nếu chỉ sai sót một trong các khâu thì nguy cơ rất lớn là việc bán đấu giá nói riêng và thi hành án nói chung sẽ không có hiệu lực và tất nhiên, người thực hiện hành vi sai phạm khi thi hành công vụ sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xảy ra sai sót đó.

2.3.2. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế của Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự

2.3.2.1. Nguyên nhân khách quan

Những hạn chế của việc bán đấu giá tài sản trong THADS ở tỉnh Vĩnh Phúc nêu trên xuất phát từ nguyên nhân khách quan sau:

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật (QPPL) làm cơ sở pháp lý cho BDGTS ở nước ta hiện nay còn một số hạn chế, bất cập. Một số QPPL trong các văn bản ban hành còn chồng chéo, sự thiếu thống nhất, đồng bộ và nhất quán, thậm chí mâu thuẫn.

- Chưa thống nhất trong việc quy định thẩm quyền của cơ quan cho phép thành lập và quản lý các doanh nghiệp đấu giá, như việc cấp giấy phép đăng ký hoạt động kinh doanh cho các doanh nghiệp BDGTS thuộc thẩm quyền của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Đối với QLNN trong lĩnh vực đấu giá là nhiệm vụ của Sở Tư pháp theo quy định của pháp luật về đấu giá. Song hiện nay sự phối hợp giữa Sở Tư pháp và Sở Kế hoạch và Đầu tư ở Vĩnh Phúc chưa chặt chẽ, thiếu chiều sâu.

- Thể chế pháp lý chưa tạo nên chính sách thống nhất, đồng bộ để phát triển đội ngũ đấu giá viên chuyên nghiệp. Các quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP đã thể hiện một bước chuyên nghiệp hoá đội ngũ đấu giá viên nhưng hiệu lực còn thấp chỉ ở tầm Nghị định, trong khi các quy định khác liên quan đều được điều chỉnh bởi các văn bản Luật, Pháp lệnh.

Về chủ trương xã hội hoá về đấu giá tài sản một chủ trương đúng đắn, phù hợp với sự phát triển trong giai đoạn hiện nay. Tuy vậy, chính quyền các cấp chưa cụ thể hoá một cách đầy đủ và đảm bảo thực hiện. Vì vậy, hiện tại chưa có cơ sở pháp lý đầy đủ để phát triển đội ngũ đấu giá viên theo yêu cầu của xã hội.

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị phương tiện phục vụ cho việc BDGTS còn hạn chế. Trong thời gian qua, mặc dù các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã có sự quan tâm đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho công tác BDGTS, song so với yêu cầu hiện nay thì một số doanh nghiệp bán đấu giá cơ sở vật chất còn thiếu thốn chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển dịch vụ theo hướng chuyên nghiệp hoá, đôi khi chưa đáp ứng được nhu cầu BDGTS của địa phương

2.3.2.2. Nguyên nhân chủ quan

Bên cạnh những nguyên nhân khách quan trên, những hạn chế của việc THPL về BDGTS ở tỉnh Vĩnh Phúc còn xuất phát từ nguyên nhân chủ quan sau:

- Sự lãnh đạo của cấp uỷ Đảng và sự quản lý điều hành của UBND tỉnh về BDGTS còn nhiều hạn chế. Mặc dù quá trình THPL về BDGTS có vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, song các cấp uỷ chưa có sự quan tâm đúng mức đối với công tác này. Bên cạnh đó, sự quản lý của UBND tỉnh Vĩnh Phúc đối với THPL về BDGTS vẫn còn hạn chế. Mặc dù đã có sự quan tâm đối với việc xây dựng cơ sở vật chất, trụ sở làm việc các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá, song so với yêu cầu của giai đoạn hiện nay thì vẫn chưa đáp ứng.

- Nhận thức pháp luật về BDGTS của người dân còn hạn chế. Nhân dân là chủ thể có vị trí và vai trò quan trọng trong việc THPL về BDGTS. Tuy nhiên, thời gian qua, vai trò này chưa được phát huy một cách có hiệu quả. Một trong những nguyên nhân quan trọng là trình độ nhận thức pháp luật của

người dân về BDGTS còn hạn chế. Với vị trí là người tham gia quan hệ đấu giá thì nhiều người lợi dụng những kẽ hở của pháp luật để làm lợi cho cá nhân, thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, của các chủ thể khác.

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình THPL về BDGTS của một số tổ chức đấu giá chuyên nghiệp chưa nghiêm túc, còn vi phạm trong quá trình tổ chức điều hành đấu giá. Một số tổ chức đấu giá còn thiếu kinh nghiệm THPL về BDGTS. Bên cạnh đó, việc bố trí, sử dụng đấu giá viên điều hành các cuộc bán đấu giá chưa thật hợp lý nên chưa phát huy được vai trò của đấu giá viên trong hoạt động nghề nghiệp và chưa đáp ứng được yêu cầu của hoạt động BDGTS trong giai đoạn hiện nay.

- Trình độ và năng lực của một số đấu giá viên còn hạn chế, kinh nghiệm thực tiễn chưa nhiều. Ngoài ra, có một số đấu giá viên được cấp chứng chỉ hành nghề đấu giá trước khi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (01/7/2010) không phải qua đào tạo nghề đấu giá. Do không qua đào tạo nghề đấu giá nên không được trang bị kiến thức pháp luật về bán đấu giá cũng như kỹ năng, nghiệp vụ điều hành cuộc bán đấu giá. Quá trình THPL về BDGTS chủ yếu dựa trên vốn kiến thức và kinh nghiệm của bản thân nên trong quá trình điều hành bán đấu giá còn nhiều sai sót, kém linh hoạt. Bên cạnh đó, do làm việc trong các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề nên chưa thực sự chú tâm đến công việc BDGTS, chỉ xem đây là công việc phụ chưa phải là một nghề chính. Một số đấu giá viên quá coi trọng lợi ích vật chất, chưa thực sự coi trọng đạo đức nghề nghiệp đấu giá, chưa có bản lĩnh nghề nghiệp vững vàng nên còn tình trạng vi phạm pháp luật trong quá trình đấu giá. Về đội ngũ Chấp hành viên khi thực hiện bán đấu giá tài sản THADS chưa có quy định cụ thể về điều kiện, năng lực hoặc đảm bảo để họ tiến hành bán đấu giá tài sản THADS đúng quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó ngoài yêu cầu về trình độ chuyên môn, đạo đức nghề

nghiệp là đòi hỏi hết sức quan trọng đối với đấu giá viên khi hành nghề. Tuy nhiên, hiện nay chưa ban hành Quy tắc đạo đức của đấu giá viên. Thực tế hiện nay trong một số tổ chức hành nghề bán đấu giá tài sản, một số đấu giá viên còn chạy theo lợi nhuận nên thực hiện công việc không theo đúng quy định của pháp luật nhằm trục lợi. Ngoài ra, đạo đức của Chấp hành viên khi thi hành công vụ cũng là vấn đề cần phải xem xét để bảo đảm việc thi hành án thực sự công tâm, khách quan, bảo vệ quyền hợp pháp của các bên đương sự.

- Sự thiếu chủ động, quản lý chưa sát sao của Sở Tư pháp cũng là một nguyên nhân quan trọng dẫn đến THPL trong hoạt động BDGTS kém hiệu quả.

Hiện tại, cơ quan chuyên môn giúp cho UBND tỉnh quản lý nhà nước về lĩnh vực BDGTS là Sở Tư pháp được giao thêm nhiều nhiệm vụ mới như kiểm soát thủ tục hành chính, theo dõi tình hình thi hành pháp luật, quản lý nhà nước về xử lý vi phạm hành chính, quản lý nhà nước về trách nhiệm bồi thường nhà nước, có những nhiệm vụ tuy không mới nhưng tăng về quy mô như phổ biến giáo dục pháp luật, hỗ trợ pháp lý cho doanh nghiệp song biên chế không được tăng tương ứng dẫn đến tình trạng ít người nhiều việc. Do vậy, trong công tác tham mưu cho chính quyền quản lý nhà nước trên lĩnh vực tư pháp trong đó có BDGTS có phần hạn chế.

- Công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra trong quá trình THPL về BDGTS ở tỉnh Vĩnh Phúc chưa được thực hiện thường xuyên, vẫn còn biểu hiện của tình trạng nể nang, né tránh và thiếu kiên quyết. Có kiểm tra, thanh tra nhưng khi phát hiện sai phạm của tổ chức bán đấu giá thì chỉ dừng lại việc nhắc nhở, rút kinh nghiệm nội bộ.

Kết luận chương 2

Từ sau Đại hội Đảng lần thứ VI năm 1986, chúng ta bắt đầu tiến hành công cuộc đổi mới về kinh tế, nhiều quan hệ kinh tế mới được ra đời và phát triển, trong đó có bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự. Trước nhu cầu điều chỉnh quan hệ xã hội mới phát sinh, đảm bảo trật tự pháp chế xã hội chủ nghĩa, những quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ bán đấu giá tài sản lần lượt được quy định trong BLDS, Pháp lệnh THADS, Luật THADS và Nghị định số 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

Tìm hiểu nội dung các quy định của pháp luật hiện hành về bán đấu giá tài sản trong THADS cho thấy các quy định của pháp luật hiện hành về bán đấu giá tài sản trong THADS đã tương đối đầy đủ, cụ thể và thể hiện tương đối thống nhất các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình bán đấu giá tài sản THADS. Hình thức pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án ngày càng hoàn thiện, đầy đủ với những quy định cụ thể, chặt chẽ hơn, và đã phản ánh qua thực tế với những kết quả thu được. Tuy nhiên, các quy định pháp luật bán đấu giá tài sản thi hành án, tính chuyên nghiệp, công khai, minh bạch trong hoạt động này chưa thực sự hạn chế là những tồn tại cần phải được giải quyết.

Chương 3

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TRONG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

3.1. QUAN ĐIỂM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

3.1.1 Hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản đặt trong hoàn thiện toàn bộ hệ thống pháp luật chung

Hiện nay, rất nhiều cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản pháp luật bán đấu giá tài sản. Do vậy, hệ thống văn bản pháp luật bán đấu giá tài sản tại Việt Nam bị phân mảnh, mâu thuẫn, chồng chéo và thiếu đồng bộ. Chính vì vậy, một trong những hành động cấp thiết hiện nay là phải tổng hợp và phân loại hệ thống pháp luật bán đấu giá nhằm khắc phục thực trạng trên. Chỉ khi hệ thống hóa thành công các văn bản pháp luật bán đấu giá, các cơ quan quản lý mới có thể thực hiện được chức năng, nhiệm vụ của mình trong việc giám sát những lỗ hổng của việc bán đấu giá tài sản và sự thiếu chặt chẽ giữa những văn bản hoặc quy định. Từ đó, các cơ quan quản lý sẽ có phương hướng khắc phục những tồn tại của hệ thống bằng biện pháp, chế tài phù hợp như ban hành các văn bản mới cũng như sửa đổi các văn bản đã có sẵn. Như vậy, các văn bản quy phạm pháp luật sẽ được sắp xếp theo một trình tự tối ưu và tăng cường tính liên kết giữa các quy định mới và các quy định sẵn có. Hệ quả là chất lượng kỹ thuật của các quy định, luật lệ về vấn đề bán đấu giá tài sản sẽ được nâng cao, phạm vi điều chỉnh các văn bản sẽ được khoanh vùng.

Trong nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, luật pháp nói chung và Luật về bán đấu giá tài sản nói riêng có vị trí tối thượng. Vậy nên, việc xây dựng các luật có đối tượng điều chỉnh của một chế định hay ngành luật là một

hướng đi đúng đắn và cần thiết. Chủ trương xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa đi đôi với hoàn thiện pháp luật đã được Đảng ta khẳng định lại ở Đại hội X: “Xây dựng cơ chế vận hành của nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, bảo đảm nguyên tắc tất cả quyền lực nhà nước đều thuộc về nhân dân, quyền lực nhà nước là thống nhất, có sự phân công, phối hợp giữa các cơ quan trong việc thực hiện quyền lập pháp, hành pháp và tư pháp. Hoàn thiện hệ thống pháp luật, tăng tính cụ thể, khả thi của các quy định trong văn bản pháp luật. Xây dựng, hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát tính hợp hiến, hợp pháp trong các hoạt động và quyết định của các cơ quan công quyền” [12, tr.126]. Một lần nữa, tại Đại hội Đảng XII, chủ trương này được tái khẳng định: “Xây dựng, hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa phải tiến hành đồng bộ cả lập pháp, hành pháp, tư pháp và được tiến hành đồng bộ với đổi mới hệ thống chính trị theo hướng tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả; gắn với đổi mới kinh tế, văn hoá, xã hội... Hoàn thiện thể chế, chức năng, nhiệm vụ, phương thức và cơ chế vận hành, nâng cao hiệu lực, hiệu quả của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Phân định rõ hơn vai trò và hoàn thiện cơ chế giải quyết tốt mối quan hệ giữa Nhà nước và thị trường... Trong những năm tới, đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp luật gắn với tổ chức thi hành pháp luật nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. [13, tr111,112]

3.1.2. Xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản và tuân thủ các nguyên tắc của thị trường

Theo tinh thần của Đảng và Nhà nước, xã hội hóa chính là huy động nguồn lực từ trong nhân dân và việc tham gia của người dân vào việc giải quyết các vấn đề thuộc chính sách xã hội của Nhà nước nhưng không làm giảm vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc đảm bảo các dịch vụ công cơ bản.

Bán đấu giá tài sản là một dịch vụ ngày càng có vị trí, vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế-xã hội. Đấu giá tài sản là một trong những cách thức linh hoạt để chuyển quyền sở hữu tài sản từ chủ thể này sang chủ thể khác góp phần thúc đẩy hoạt động kinh tế nói chung, hoạt động mua bán trao đổi hàng hoá nói riêng phát triển một cách đa dạng. Trong những năm qua, hoạt động bán đấu giá tài sản ở nước ta đã từng bước phát triển, có những đóng góp quan trọng trong công tác thi hành pháp luật, đặc biệt là công tác thi hành án dân sự và xử lý vi phạm hành chính.

Trước đây, dịch vụ bán đấu giá tài sản chủ yếu do nhà nước cung cấp, nhưng nay nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các tổ chức và công dân trong lĩnh vực này, việc xã hội hóa mạnh mẽ là hết sức cần thiết. Xã hội hóa bán đấu giá tài sản sẽ mở ra một môi trường cạnh tranh, giúp người dân có thêm nhiều lựa chọn và sử dụng dịch vụ tốt nhất. Cũng chính vì bản chất cạnh tranh nên các tổ chức bán đấu giá tài sản muốn tồn tại và phát triển sẽ phải luôn tìm cách đổi mới quản lý, nâng cao hiệu quả; huy động được những nguồn lực xã hội, toàn dụng được nguồn lực lao động cũng như chất xám.

Nghị định số 17/2010/NĐ-CP đáp ứng chủ trương xã hội hóa, tạo sự bình đẳng giữa các tổ chức bán đấu giá tài sản, góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động bán đấu giá tài sản cần xác định rõ các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp, hạn chế những đầu mối bán đấu giá không chuyên nghiệp; nâng cao tiêu chuẩn đấu giá viên và quy định chặt chẽ về điều kiện hành nghề đấu giá, quản lý đấu giá viên khi hành nghề; quy định chặt chẽ quyền và trách nhiệm của đấu giá viên, quy định rõ hơn về điều kiện đăng ký kinh doanh đối với các doanh nghiệp bán đấu giá. Thực hiện chủ trương tiếp tục xã hội hoá, chuyên nghiệp hóa tổ chức bán đấu giá tài sản, Điều 18 Nghị định xác định rõ các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp gồm có: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản.

Các Trung tâm và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong việc bán đấu giá các tài sản theo quy định của Nghị định này, trừ việc bán đấu giá tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính phải được chuyển giao cho Trung tâm bán theo quy định của Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính. Để đảm bảo phù hợp với nhu cầu phát triển dịch vụ bán đấu giá tài sản trong nền kinh tế thị trường, Nghị định cũng giao trách nhiệm cho Sở Tư pháp xây dựng đề án về lộ trình chuyển đổi các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản sang mô hình doanh nghiệp đối với tỉnh, thành phố có từ 02 doanh nghiệp bán đấu giá tài sản trở lên và trình Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt (Điều 53).

Nhận thức được ý nghĩa của xã hội hóa dịch vụ bán đấu giá tài sản, trong những năm qua tỉnh Vĩnh Phúc đã không ngừng đẩy mạnh hoạt động này và thu được thành quả nhất định. Các tổ chức BDGTS đã bán được nhiều loại tài sản với giá trị lớn, trong đó có phần không nhỏ là tài sản nhà nước, góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách tỉnh. Từ năm 2010 đến nay các tổ chức BDGTS trên địa bàn tỉnh đã thực hiện 692 hợp đồng BDGTS, giá bán chênh lệch so với giá khởi điểm là 203,7 tỷ đồng; trong đó có 198 hợp đồng để đảm bảo thi hành án, 349 hợp đồng bán đấu giá xử lý tài sản là tang vật, phương tiện tịch thu sung công theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính, 13 hợp đồng bán đấu giá tài sản của nhà nước, 132 hợp đồng tài sản giao dịch đảm bảo. Về bán đấu giá quyền sử dụng đất, đối với cấp huyện đã tổ chức bán đấu giá chuyển tiếp 3 cuộc, giá trị chênh lệch so với giá khởi điểm là 820 triệu đồng, các tổ chức BDGTS đã thực hiện 231 cuộc, chênh lệch so với giá khởi điểm 63,6 tỷ đồng. Việc bán đấu giá quyền sử dụng đất được quản lý, chỉ đạo chặt chẽ, đạt được nhiều kết quả tốt, giá trị bán đấu giá phần lớn đều vượt so với giá khởi điểm, nộp cho ngân sách nhà nước 1374,676 tỷ đồng.

Qua thực tế cho thấy, sự ra đời của các doanh nghiệp BDG trên địa bàn

tỉnh Vĩnh Phúc đã đem đến cho các tổ chức, cá nhân nhiều sự lựa chọn hơn, xây dựng môi trường kinh doanh dịch vụ rộng mở và có sức hút, tạo được tính cạnh tranh trên thị trường BDG. Từ đó, đặt ra yêu cầu cho mỗi đơn vị phải nâng cao trình độ chuyên môn, đầu tư đổi mới trang thiết bị và hướng tới sự chuyên nghiệp trong hoạt động, từng bước nâng cao chất lượng của dịch vụ BDGTS.

Bên cạnh những kết quả đạt được, hiện nay, công tác xã hội hóa BDGTS trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc còn gặp không ít tồn tại, khó khăn. Các tổ chức BDGTS phân bố chưa đều, chủ yếu tập trung ở khu vực thành phố có điều kiện phát triển kinh tế - xã hội. Công tác chỉ đạo của các huyện, thành thị đối với hoạt động BDGTS, đặc biệt là BDG quyền sử dụng đất chưa được thường xuyên, liên tục. Việc thực hiện quy định của Nghị định về tổ chức BDG ở một số địa phương còn chưa nghiêm; còn tình trạng vi phạm thẩm quyền, trình tự, thủ tục BDG. Công tác phối hợp kiểm tra, đôn đốc và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động BDG của các ngành, các cấp chưa chặt chẽ. Xuất hiện tình trạng cạnh tranh không lành mạnh giữa các tổ chức BDGTS. Các tổ chức BDG còn hạn chế về số lượng, năng lực và sức cạnh tranh thấp, cơ sở vật chất, trụ sở của một số doanh nghiệp còn nhiều bất cập; đội ngũ đấu giá viên còn thiếu về số lượng, hạn chế về chất lượng.

Nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do hệ thống pháp luật BDGTS chưa hoàn thiện, thiếu những quy định, hướng dẫn cụ thể, dẫn đến việc tổ chức BDGTS ở một số địa phương còn nhiều lúng túng, một số nội dung chưa rõ ràng như: Quy định xã hội hoá hoạt động BDG chưa chặt chẽ; phát triển tổ chức đấu giá chưa theo quy hoạch, điều kiện thành lập doanh nghiệp đấu giá còn quá dễ; thiếu những chế tài mạnh xử lý các hành vi vi phạm trong đấu giá tài sản;... Bên cạnh đó, nhận thức của một số ngành, UBND các cấp về BDGTS chưa đầy đủ, chưa có sự quan tâm chỉ đạo sát sao. Ở địa phương chưa chủ động được nguồn đào tạo đấu giá viên, dù đã có đề án tăng cường

năng lực đội ngũ đấu giá viên nhưng việc thực hiện còn nhiều khó khăn. Việc ký kết hợp đồng BDGTS là mối quan hệ hợp đồng dân sự nên công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực này gặp không ít trở ngại. Quy định của pháp luật về thanh tra, kiểm tra hoạt động BDG còn bất cập... Chính vì những tồn tại đó, nhiệm vụ hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản lại càng trở nên cần thiết hơn bao giờ hết.

3.2. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỤ THỂ

3.2.1. Về ban hành văn bản pháp luật bán đấu giá tài sản

Hoàn thiện quy định pháp luật về BDGTS của Trung ương và của tỉnh Vĩnh Phúc là giải pháp đóng vai trò quan trọng trong việc THPL về BDGTS của cả nước nói chung và ở tỉnh Vĩnh Phúc nói riêng. Vì, nếu pháp luật về BDGTS không được hoàn thiện, các quy định về điều kiện, cách thức, trình tự, thủ tục không đầy đủ thì sẽ khó khăn cho các chủ thể trong quá trình BDGTS trên thực tế. Điều này dẫn đến sự tùy tiện trong quá trình BDGTS, từ đó làm thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước và các chủ thể tham gia quan hệ BDGTS. Để việc BDGTS có hiệu quả cao thì điều kiện tiên quyết, quan trọng là phải dựa trên một hệ thống pháp luật có chất lượng cao, những khiếm khuyết hạn chế bất cập của pháp luật bị loại bỏ. Do vậy, việc rà soát, hệ thống hoá, tập hợp hoá văn bản pháp luật đóng vai trò quan trọng. Có thể coi đây là bước đầu tiên trong quá trình xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung, pháp luật về BDGTS nói riêng.

Với mục đích đóng góp thêm kênh thông tin cho việc góp ý hoàn thiện xây dựng Luật Đấu giá tài sản, tác giả xin kiến nghị cần tập trung vào một số nội dung sau:

Một là, hoàn thiện quy định về Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản

Luật Đấu giá tài sản cần quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn

và vị trí pháp lý của Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp để xác định vị trí pháp lý của đơn vị này trong quá trình hoạt động và giải quyết vấn đề hiện nay là các Trung tâm đang tồn tại. Thực tiễn trong thời gian qua, các Trung tâm là một chủ thể quan trọng trong hoạt động bán đấu giá, vừa thực hiện nhiệm vụ chính trị, vừa phát huy được vai trò trong việc tạo nguồn thu cho ngân sách và nhất là bảo vệ, đảm bảo cho lợi ích, tài sản của nhà nước. Do đó cần quan tâm một cách thấu đáo để phát huy vai trò của tổ chức này trong thời gian đến.

Ngoài ra, vấn đề chuyển đổi Trung tâm dịch vụ BDGTS của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sang mô hình doanh nghiệp cũng cần phải được lưu tâm. Nhằm thực hiện chủ trương xã hội hóa hoạt động BDGTS, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh, từ đó chuyên nghiệp hóa hoạt động BDGTS, dự thảo Luật BDGTS phải quy định việc chuyển đổi Trung tâm dịch vụ BDGTS của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sang hoạt động theo mô hình doanh nghiệp. Việc chuyển đổi mô hình hoạt động của Trung tâm dịch vụ BDGTS cũng cần phải đảm bảo phù hợp tình hình thực tiễn hoạt động BDGTS tại từng địa phương. Ví dụ: Chỉ chuyển đổi mô hình hoạt động của Trung tâm khi trên địa bàn tỉnh đó có từ 03 tổ chức hành nghề đấu giá hoạt động trở lên,...

Hai là, cần có quy định khung tối thiểu và tối đa trong việc xác định bước giá

Theo quy định tại khoản 5 Điều 2, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP thì “Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá do tổ chức bán đấu giá quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá tài sản”. Căn cứ vào khoản 7 Điều 2 Dự thảo Luật: “Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá do tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận bằng văn bản với người có tài sản”.

Như vậy, so với quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, quy định về bước giá trong Dự thảo Luật đã có một bước tiến, tránh được sự “chủ quan, độc lập” trong việc xác định bước giá của tổ chức bán đấu giá, đồng thời bảo đảm sự công khai, minh bạch khi có sự tham gia của người có tài sản trong việc xác định bước giá. Tuy nhiên, thực tiễn thực thi Nghị định số 17/2010/NĐ-CP cho thấy, tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp gặp nhiều khó khăn trong việc xác định bước giá vì Nghị định này chưa có một quy định nào về nguyên tắc xác định bước giá, chưa có một khung giới hạn bước giá. Việc xác định bước giá quá thấp hay quá cao đều dẫn đến việc bán đấu giá tài sản không hiệu quả. Việc quy định bước giá quá cao sẽ hạn chế khách hàng trả giá vì mỗi lần trả giá khách hàng phải tuân theo bước giá. Ngược lại, xác định bước giá quá thấp sẽ dẫn đến việc kéo dài cuộc bán đấu giá không cần thiết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP[5] thì “Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá tài sản và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc bán đấu giá”. Như vậy, đấu giá viên có quyền điều chỉnh bước giá theo ý chí chủ quan của mình mà không phạm luật. Tiêu cực có thể xảy ra khi xác định người trúng đấu giá nếu như đấu giá viên muốn cho một khách hàng “thân thiết” trúng đấu giá bằng cách tăng bước giá lên thật cao. Khách hàng nào muốn mua tài sản bắt buộc phải trả cao hơn ít nhất một bước giá với khách hàng “thân thiết” đang trả giá cao nhất.

Theo quy định của Dự thảo Luật thì bước giá phải được sự thoả thuận giữa người có tài sản với tổ chức bán đấu giá, nhưng việc thoả thuận bước giá này như thế nào là vấn đề còn đang bỏ ngỏ. Hai bên có thể thoả thuận bước giá là 1% giá trị tài sản nhưng cũng có thể thoả thuận đến 50% giá trị tài sản

đều không vi phạm pháp luật. Vì vậy, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người tham gia đấu giá, Luật đấu giá tài sản cần quy định một khung phù hợp trong việc xác định bước giá, chẳng hạn từ 1% đến 5% giá trị tài sản. Tổ chức bán đấu giá và người có tài sản có quyền thoả thuận một bước giá trong giới hạn này, tránh sự tùy tiện trong việc xác định bước giá.

Ba là, bổ sung điều luật quy định về những nội dung cơ bản trong quy chế bán đấu giá tài sản

Đây là một điều luật rất quan trọng trong việc định hướng các tổ chức bán đấu giá xây dựng quy chế bán đấu giá cần phải có những nội dung cơ bản gì. Điểm b, khoản 2 Điều 24 Dự thảo Luật quy định về nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá tài sản mới chỉ có quy định hết sức ngắn gọn là: “Ban hành quy chế cuộc bán đấu giá phù hợp với quy định của Luật này và các văn bản pháp luật có liên quan”. Tuy nhiên, vấn đề mà các tổ chức bán đấu giá quan tâm đó là quy chế đó theo quy định của pháp luật cần phải có những nội dung cơ bản gì? Quy chế bán đấu giá tài sản được coi là “luật chơi” của cả tổ chức bán đấu giá, người có tài sản, người tham gia đấu giá khi bán đấu giá bất kỳ một tài sản nào. Đối với người có tài sản bán đấu giá thì quy chế bán đấu giá là việc thể chế hoá những thoả thuận của người có tài sản bán đấu giá đối với tổ chức bán đấu giá khi thực hiện việc bán tài sản với giá nào, hình thức nào, bước giá như thế nào, tại địa điểm nào...? Đối với tổ chức bán đấu giá thì quy chế là những quy định bắt buộc phải tuân thủ khi bán đấu giá tài sản và tổ chức bán đấu giá không được ban hành quy chế bán đấu giá có điều khoản trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích của người có tài sản bán đấu giá, khách hàng tham gia đấu giá. Còn đối với khách hàng tham gia đấu giá thì phải nghiêm chỉnh chấp hành quy chế bán đấu giá, nếu vi phạm thì tùy từng trường hợp sẽ dẫn đến việc bị đấu giá viên truất quyền tham gia đấu giá, xử lý khoản tiền đặt trước... Do đó, trong Luật Đấu giá tài sản cần phải có một điều

luật quy định những nội dung cơ bản của quy chế bán đấu giá, làm cơ sở cho tổ chức bán đấu giá xây dựng quy chế, tránh sự tùy tiện, cục bộ địa phương trong việc ban hành quy chế, bảo đảm sự công khai, minh bạch trong thủ tục bán đấu giá, bảo vệ quyền và lợi ích của người có tài sản bán đấu giá, người tham gia đấu giá. Nhà làm luật có thể tham khảo quy định tại Điều 13 Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư pháp quy định và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

Bốn là, quy định trường hợp những người có quan hệ huyết thống không được đăng ký tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản tránh việc thông đồng, dìm giá.

Có thể nói việc thông đồng, dìm giá trong hoạt động bán đấu giá tài sản là một bài toán rất nan giải. Để có thể lành mạnh, minh bạch hoạt động bán đấu giá khi chúng ta xây dựng dịch vụ bán đấu giá chuyên nghiệp thì việc hạn chế tối đa việc thông đồng, dìm giá là rất quan trọng. Theo quy định tại điều 33, Dự thảo luật về đăng ký tham gia đấu giá không có quy định cấm những người có cùng quan hệ gia đình như bố, mẹ, anh, chị em trong một hộ khẩu không được đăng ký tham gia đấu giá trên cùng 01 tài sản. Trên thực tế cho thấy những người có cùng quan hệ huyết thống trong gia đình nếu cùng tham gia đấu giá một tài sản sẽ rất dễ thông đồng, dìm giá. Hiện nay, việc cấm những người trong một hộ gia đình có quan hệ huyết thống cùng đăng ký tham gia đấu giá chỉ áp dụng đối với đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 216/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất [10]. Tại khoản 3 điều 6 của Quyết định này quy định như sau: “Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên trong cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên

doanh thì chỉ một doanh nghiệp được tham gia đấu giá” Tuy nhiên, hiện nay quyết định này đã hết hiệu lực và phạm vi áp dụng chỉ trong đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, tác giả kiến nghị, Dự thảo Luật đấu giá nên nghiên cứu quy định này để áp dụng đối với mọi tài sản bán đấu giá, ngăn chặn việc thông đồng, dìm giá của người đăng ký tham gia đấu giá.

Năm là, bổ sung chế tài xử lý đối với người mua được tài sản bán đấu giá mà không nộp tiền đúng thời hạn

Dự thảo Luật đấu giá tài sản quy định về nghĩa vụ của người mua được tài sản bán đấu giá không có khác biệt so với quy định của Nghị định số 17/NĐ-CP: “Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản cho tổ chức đấu giá tài sản; Nhận tài sản đã mua, thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”. Thực tế cho thấy, trong đấu giá quyền sử dụng đất, tiến độ nộp tiền của người trúng đấu giá rất chậm do pháp luật không có quy định cụ thể việc chậm nộp tiền sẽ bị xử lý như thế nào? Mặt khác, pháp luật về bán đấu giá tài sản tại Nghị định số 17/NĐ-CP và Thông tư số 23/TT-BTP cũng chỉ quy định việc bị xử lý khoản tiền đặt trước tại phiên bán đấu giá nếu khách hàng rút lại giá đã trả, hoặc tại phiên bán đấu giá sau khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối mua tài sản. Dự thảo Luật không có quy định cụ thể về việc sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, mặc dù người trúng đấu giá đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản nhưng người mua được tài sản bán đấu giá không nộp tiền đúng hạn thì bị xử lý vi phạm về vấn đề này như thế nào? Trên thực tế, các tổ chức bán đấu giá thường vận dụng trong trường hợp khách hàng không nộp tiền mua tài sản thì coi đây là trường hợp từ chối mua và xử lý theo quy định tại Điều 39, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về từ chối mua tài sản. Tuy nhiên, việc vận dụng này không đúng vì việc từ chối mua được áp dụng tại cuộc bán đấu giá chứ không phải là sau khi cuộc bán đấu giá đã kết thúc, các bên đã tiến hành ký kết hợp

đồng mua bán nhưng người mua lại cố tình không nộp tiền hay đối với đấu giá quyền sử dụng đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất là có biên bản bán đấu giá thành, xác định được người mua được tài sản bán đấu giá nhưng người này không nộp tiền. Điều 47 dự thảo Luật quy định về từ chối mua tài sản lấy nguyên nội dung quy định tại Điều 39 Nghị định số 17/NĐ-CP, do đó cần phải có quy định cụ thể về việc xử lý người mua được tài sản bán đấu giá không nộp tiền mua tài sản đúng hạn.

Sáu là, sửa quy định về từ chối mua tài sản tại Điều 47 Dự thảo Luật về việc xác định người mua được tài sản đấu giá trả giá liền kề

“Đối với cuộc bán đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu trên là có từ hai người trở lên trả cùng một giá liền kề, nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì tài sản được bán cho một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được tài sản bán đấu giá”.

Quy định này là chưa phù hợp với thực tế bán đấu giá tài sản, vì rất nhiều trường hợp trong bán đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu với số lượng khách hàng đông, khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, có tới 05 đến 07 khách hàng có mức trả giá liền kề bằng nhau. Và khi người trả giá cao nhất từ chối mua thì cả 05 - 07 khách hàng trả giá bằng nhau đều thuộc diện trả giá liền kề được xét trúng đấu giá. Rất nhiều khách hàng trả giá liền kề muốn đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá chứ không muốn bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

Bảy là, huỷ kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự

Trong thực tiễn bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự, có rất nhiều trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản, nhưng sau đó có kháng nghị của Viện kiểm sát hoặc Toà án, hoặc vì lý do khách quan hoặc chủ quan mà cơ quan thi hành án dân sự đã không thể cưỡng

chế bàn giao tài sản thi hành án dân sự cho người mua được tài sản bán đấu giá. Vì vậy, người mua được tài sản bán đấu giá đã đề nghị huỷ kết quả bán đấu giá để nhận lại số tiền đã nộp. Tuy nhiên, người phải thi hành án đã không đồng ý thoả thuận huỷ kết quả bán đấu giá. Do không huỷ được kết quả bán đấu giá, không được nhận lại tiền, không được bàn giao tài sản nên người mua được tài sản bán đấu giá đã khiếu nại khắp nơi. Nghị định số 05/2005/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản không quy định việc huỷ kết quả bán đấu giá cần sự thoả thuận của người phải thi hành án. Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản mới bổ sung quy định này. Tuy nhiên, hiện nay việc áp dụng quy định này đang rất vướng, bởi tài sản thi hành án dân sự là loại tài sản đặc thù, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì mới bị cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án. Khi bán đấu giá tài sản thi hành án không cần sự đồng ý hay hỏi ý kiến của người phải thi hành án. Trên thực tế, người phải thi hành án thường không hợp tác và họ sẽ không chịu thoả thuận. Do vậy gần như rất khó để đạt được sự thoả thuận của người phải thi hành án khi muốn huỷ kết quả bán đấu giá. Mà huỷ kết quả bán đấu giá không có sự thoả thuận với người phải thi hành án là vi phạm pháp luật.

Ngoài ra, khoản 3 Điều 35 Nghị định số 17/NĐ-CP quy định, đối với tài sản là bất động sản khi ký kết hợp đồng mua bán tài sản phải có công chứng. Như vậy vấn đề đặt ra là khi huỷ hợp đồng mua bán tài sản phải công chứng theo quy định của pháp luật có cần công chứng viên không hay chỉ cần 4 người (người có tài sản bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản, người phải thi hành án) là đủ; mà nếu có công chứng viên thì việc huỷ hợp đồng lại phải thực hiện theo quy định của Luật Công chứng. Xuất phát từ thực tế này, tại khoản 1, điều 67, Dự thảo Luật cần bỏ quy định, việc huỷ kết quả bán đấu giá phải có sự thoả thuận của người phải thi hành án. Khi chấp hành viên bán đấu giá tài sản của người phải thi

hành án không cần có sự đồng ý của họ, nên khi huỷ kết quả bán đấu giá cũng không cần thiết phải có sự thoả thuận đối với người phải thi hành án. Vì vậy việc huỷ kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự cần có sự tham gia chứng kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phụ trách việc giám sát thi hành án thì sẽ khách quan, minh bạch hơn. Đồng thời, bổ sung quy định, việc huỷ kết quả bán đấu giá tài sản là bất động sản phải có sự tham dự của công chứng viên thay cho việc người mua được tài sản bán đấu giá phải khởi kiện ra Toà án và đợi phán quyết của Toà án.

Tám là, sửa đổi quy định niêm yết, thông báo công khai bán đấu giá tài sản

Theo quy định của Nghị định 17/2010/NĐ-CP và dự thảo của Luật quy định: “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 đấu giá tài sản, nơi có bất động sản, nơi thực hiện việc đấu giá tài sản và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản đấu giá chậm nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá”.

Quy định này là không phù hợp với thực tiễn và không đảm bảo tính khả thi. Trên thực tế, việc niêm yết các loại tài sản bán đấu giá là bất động sản như quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì tổ chức bán đấu giá tài sản khó có thể niêm yết tại nơi có bất động sản. Cụ thể, đối với việc niêm yết thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất là các lô đất trống thì tổ chức bán đấu giá không biết phải niêm yết như thế nào; đối với tài sản thi hành án là nhà, đất thì người phải thi hành án không có thiện chí phối hợp thậm chí có hành vi cản trở, chống đối trong khi tổ chức bán đấu giá tài sản không có điều kiện, phương tiện hỗ trợ cho việc niêm yết tại nơi có bất động sản như pháp luật quy định. Như vậy, quy định này chỉ mang tính hình thức mà không có tính thực tiễn. Mặt khác bản chất và mục đích của việc niêm yết tài sản bán đấu giá là nhằm công khai để nhiều người được biết tài sản đang rao bán. Trên thực tế đa số người dân biết được các thông tin bán đấu giá tài sản thông

qua các phương tiện thông tin đại chúng, vì vậy nên bỏ quy định việc niêm yết tại nơi có bất động sản cho phù hợp với thực tế.

Chín là, giải quyết vấn đề hình thức tổ chức bán đấu giá

Nhằm minh bạch hóa, công khai hóa hơn nữa quá trình BĐGTS, khắc phục tình trạng những người tham gia đấu giá liên kết với nhau để thông đồng, dìm giá và tình trạng người tham gia đấu giá bị tác động, khống chế khi trả giá, ngoài hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói và bằng hình thức bỏ phiếu như quy định của pháp luật hiện hành, cần nghiên cứu quy định trong dự thảo Luật đấu giá thêm các hình thức đấu giá khác để khắc phục được các hạn chế nêu trên. Ví dụ như các hình thức đấu giá qua mạng Internet; tin nhắn SMS, MMS... Bên cạnh đó, ngoài hình thức BĐGTS theo phương thức trả giá lên theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, dự thảo Luật BĐGTS cần bổ sung hình thức BĐGTS theo phương thức đặt giá xuống và các phương thức khác.

Mười là, bổ sung quy định về bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ

Theo quy định tại Điều 84 Luật THADS thì quyền sở hữu trí tuệ là một trong những loại tài sản có thể bị cưỡng chế, kê biên và Điều 86 quy định về bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ. Theo đó thì quyền sở hữu trí tuệ được bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và pháp luật về quyền sở hữu trí tuệ. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán đấu giá và thẩm quyền bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ. Tuy nhiên, cho đến nay việc bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ như thế nào vẫn chưa được quy định cụ thể. Do vậy, thời gian tới cần có hướng dẫn cụ thể về thủ tục cụ thể để bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ. Tài sản trí tuệ là một loại tài sản đặc thù (vô hình, không thể xác định bằng các đặc điểm vật chất của chính nó nhưng lại có giá trị và có khả năng sinh ra lợi nhuận). Sở hữu trí tuệ được chia thành hai lĩnh vực chủ yếu bao gồm: đối tượng sở hữu công nghiệp và quyền tác giả thì giới hạn bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ chỉ dừng ở bán đấu giá quyền tài sản đối với

quyền tác giả hoặc đối tượng sở hữu công nghiệp bởi quyền nhân thân gắn liền với quyền tác giả là những quyền gắn liền với bản thân tác giả và không thể chuyển giao nên việc bán đấu giá quyền này không thực thi được và không có ý nghĩa. Mặt khác, quy trình định giá tài sản quyền sở hữu trí tuệ cũng mang đặc thù riêng biệt, khó khăn và có nhiều khác biệt hơn so với tài sản hữu hình do tài sản này mang tính khan hiếm, không có vật để so sánh. Việc xác định giá tài sản sở hữu trí tuệ dựa trên các phương pháp chủ yếu là chi phí, thu nhập và thặng dư. Xác định giá trị của một quyền sở hữu trí tuệ phụ thuộc vào thời gian, địa điểm và tính sinh lời của loại tài sản đặc biệt này.

Ngay khi đăng ký quyền sở hữu trí tuệ thì người sở hữu cũng không tính hết được tính hữu dụng và khả năng sinh lời trong tương lai của tài sản mà mình được sở hữu, nó chỉ được thể hiện giá trị qua thời gian và mức độ chấp nhận của xã hội. Ngoài ra tài sản quyền sở hữu trí tuệ có một thị trường chuyển nhượng hạn chế, ít người quan tâm điều đó sẽ khó có thể tìm ra được giá trị thật của một tài sản trí tuệ. Về cơ bản thì giá trị của tài sản trí tuệ được xác định bằng mức độ quan tâm của người mua và mức độ chấp nhận được của người bán tại thời điểm chuyển nhượng.

3.2.2. Về hoạt động của cấp địa phương

3.2.2.1. Rà soát, hệ thống hoá, tập hợp hoá, sửa đổi, bổ sung các văn bản QPPL trong lĩnh vực BDGTS

Rà soát, hệ thống hoá, tập hợp hoá, sửa đổi, bổ sung các văn bản QPPL trong lĩnh vực BDGTS đóng vai trò quan trọng đối với việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật, để làm cơ sở cho việc xây dựng ban hành Luật BDGTS để bảo đảm việc quản lý Nhà nước cũng như hoạt động của doanh nghiệp BDGTS đều phải thực hiện thống nhất theo luật. Về phía địa phương, cần thiết phải rà soát, tập hợp, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản QPPL về bán đấu giá tài do tỉnh Vĩnh Phúc ban hành.

Trong khi chờ Luật BDGTS trước mắt và hiện tại vẫn tiếp tục phải quán triệt thực hiện nghiêm túc Nghị định của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của các Bộ về lĩnh vực BDGTS. UBND tỉnh Vĩnh Phúc cần quan tâm đến việc ban hành các văn bản quy định về BDGTS. Thực hiện tốt việc rà soát, tập hợp các văn bản do chính quyền địa phương ban hành. Việc ban hành các văn bản QPPL về BDGTS của chính quyền địa phương cần chú ý tới tính cấp thiết và tính khả thi của văn bản, không nhất thiết Trung ương ban hành văn bản gì thì địa phương cũng có văn bản cụ thể hoá hướng dẫn. Điều quan trọng là cần xem xét, nghiên cứu những vấn đề mà văn bản Trung ương yêu cầu phải hướng dẫn hoặc văn bản Trung ương chưa quy định hoặc quy định chung chung từ đó để quy định cho phù hợp. Trước mắt, ban hành các văn bản QPPL như các Quyết định của UBND tỉnh về ban hành các Quy chế phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc: BDGTS để đảm bảo cho việc thi hành án, BDGTS để thu hồi nợ vay cho các tổ chức tín dụng, BDGTS xử lý vi phạm hành chính, BDGTS nhà nước ... Các Quy chế này phải quy định cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị liên quan trong việc triển khai thực hiện bán đấu giá các loại tài sản này; cần sửa đổi, bổ sung Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 21/10/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc cho phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, tăng cường năng lực xây dựng và ban hành văn bản QPPL trong lĩnh vực BDGTS của tỉnh.

3.2.2.2. Tăng cường công tác tuyên truyền và phổ biến giáo dục pháp luật về BDGTS cho nhân dân

Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật có vị trí vô cùng quan trọng trong việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả THPL trên các lĩnh vực của đời sống xã hội nói chung, trong THPL về BDGTS nói riêng. Thực tế trong

những năm qua, những bất cập hạn chế, những vụ vi phạm trong THPL về BDGTS ở nước ta cũng như ở tỉnh Vĩnh Phúc có một phần nguyên nhân là do chưa thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật. Để khắc phục những hạn chế, bất cập này trong thời gian tới bên cạnh nỗ lực xây dựng và hoàn thiện pháp luật về BDGTS còn cần phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về BDGTS để các tổ chức, cá nhân nhất là các chủ thể có nhu cầu tham gia đấu giá hiểu rõ những quy định của pháp luật về nội dung, hình thức, trình tự thủ tục, quyền và nghĩa vụ của mình để nghiêm túc thực hiện. Do vậy, trong thời gian tới trong công tác phổ biến giáo dục pháp luật ở Vĩnh Phúc cần chú ý thực hiện đồng bộ các nội dung sau:

- Căn cứ vào từng loại đối tượng (*như người tham gia đấu giá, người điều hành đấu giá, người có tài sản đưa ra đấu giá*), điều kiện, hoàn cảnh (*đấu giá ở nông thôn hay đấu giá ở khu vực đô thị*) để có những biện pháp, nội dung, hình thức tuyên truyền phổ biến pháp luật về BDGTS cho phù hợp.

- Kết hợp đồng bộ giữa tuyên truyền, phổ biến pháp luật về BDGTS với tuyên truyền, phổ biến về pháp luật nói chung, đặc biệt chú trọng những lĩnh vực pháp luật có liên quan như: Pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai, pháp luật về hành chính, pháp luật về thương mại, pháp luật về quản lý tài sản nhà nước, pháp luật về xử lý vi phạm hành chính...

- Cần quan tâm, chú trọng đến việc nâng cao trình độ văn hoá pháp lý cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong bộ máy nhà nước, bởi vì họ là những người được trực tiếp hay gián tiếp tham gia quản lý nhà nước đối với các lĩnh vực và có liên quan đến việc BDGTS. Do vậy, ở mức độ khác nhau đều có liên quan đến lợi ích, quyền và nghĩa vụ của công dân, tác động trực tiếp đến ý thức pháp luật của công dân, đến trật tự pháp luật.

- Công tác tuyên truyền phổ biến, giáo dục nói chung và pháp luật về BDGTS nói riêng cần được tiến hành thường xuyên, liên tục với hình thức phong phú, đa dạng khác nhau như tuyên truyền miệng, tuyên truyền qua hệ

thông loa truyền thanh, qua các cuộc thi tìm hiểu về BDGTS, sinh hoạt câu lạc bộ, tủ sách pháp luật, mạng Internet. Đặc biệt cần có sự vào cuộc của các tổ chức trong hệ thống chính trị và các tổ chức xã hội nghề nghiệp như Đoàn Luật sư, Hội Luật gia, Trung tâm tư vấn pháp luật ... để những quy định của pháp luật về BDGTS đến được với nhân dân.

Có thể nói rằng, làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về BDGTS sẽ góp phần cung cấp kiến thức, nâng cao nhận thức của các cơ quan, tổ chức có chức năng THPL về BDGTS; của các tầng lớp nhân dân về BDGTS. Trên cơ sở đó việc THPL về BDGTS đưa lại hiệu quả cao hơn.

Kết luận chương 3

Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước đã có những chỉ đạo mạnh mẽ và kiên quyết trong vấn đề tìm ra giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam hiện nay. Trước hết có thể thấy đó là những quan điểm chỉ đạo hết sức đúng đắn phù hợp với nguyện vọng của nhân dân, đặc biệt là các doanh nghiệp không chỉ tạo sự công bằng, bình đẳng trong kinh doanh mà còn phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước trong hội nhập kinh tế quốc tế. Nếu được nhận thức đúng đắn và đầy đủ, những quan điểm đó sẽ là tiền đề để những nhà hoạch định chiến lược, những nhà quản lý có thể tham chiếu và đưa ra lựa chọn để thống nhất một hệ thống những giải pháp đồng bộ, chặt chẽ. Qua đó giải quyết những khó khăn, vướng mắc đang làm cản trở việc thực hiện xã hội hóa hoạt động bán đấu giá tài sản cũng như phá vỡ tính thống nhất trong việc hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá.

Với các đặc điểm, nội dung, các yêu cầu và tiêu chí nêu trên, để nâng cao hiệu quả của bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản trong THADS nói riêng, cần phải tập trung thực hiện tốt các giải pháp như hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản trong THADS theo hướng hợp nhất quy định của pháp luật, ban hành Luật đấu giá; kiện toàn tổ chức, nâng cao năng lực của đội ngũ đấu giá viên, tăng cường sự phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình bán đấu giá tài sản đồng thời chú trọng công tác phổ biến, tuyên truyền để pháp luật bán đấu giá đi vào cuộc sống.

KẾT LUẬN

Bán đấu giá là một hình thức mua bán công khai theo một thủ tục nhất định. Pháp luật Việt Nam đang phân chia bán đấu giá thành hai loại: bán đấu giá tài sản và bán đấu giá hàng hóa. Trong những loại tài sản bán đấu giá, bán đấu giá tài sản THADS là trọng tâm cần được lưu ý đến.

Bán đấu giá tài sản trong THADS là một công đoạn trong quá trình thực hiện cưỡng chế THADS nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền trong THADS. Khác với bán đấu giá thông thường, bán đấu giá tài sản thi hành án có mục đích là giải quyết xung đột lợi ích giữa các bên.

Hoạt động BDGTS nói chung phải dựa trên cơ sở các quy định của pháp luật. Pháp luật về bán đấu giá tài sản thi hành án đã góp phần tạo lập môi trường công khai, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng, chống gian lận và góp phần bảo vệ lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong quan hệ mua bán tài sản đấu giá.

Tuy nhiên, trong thời gian qua, bán đấu giá tài sản trong THADS cũng còn bộc lộ những hạn chế nhất định mà nguyên nhân là do hệ thống pháp luật còn chưa thực sự đồng bộ, thống nhất cùng với việc thực hiện của những người tham gia vào quá trình này còn nhiều khiếm khuyết khiến cho hoạt động này chưa phát triển và mang lại hiệu quả như mong muốn.

Những tồn tại và hạn chế của bán đấu giá tài sản trong THADS ở tỉnh Vĩnh Phúc xuất phát từ một số nguyên nhân cơ bản là: hệ thống pháp luật chưa hoàn chỉnh; chưa thống nhất trong việc quy định thẩm quyền của cơ quan liên quan; năng lực của đội ngũ Đấu giá viên và Chấp hành viên chưa đồng đều; nhận thức pháp luật về BDGTS của người dân còn hạn chế. Để khắc phục những hạn chế này, cần phải hoàn thiện các quy định pháp luật trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản, mặt khác phải tăng cường các biện pháp tổ

chức thực hiện pháp luật về lĩnh vực này.

Về hoàn thiện pháp luật, cần ban hành Luật bán đấu giá; bổ sung các quy định về bán đấu giá quyền sở hữu trí tuệ; sửa đổi quy định nơi niêm yết bất động sản bán đấu giá; hướng dẫn bán đấu giá tài sản thi hành án không thành và xử lý bán đấu giá tài sản thi hành án không thành. Về thực hiện pháp luật, cần nâng cao trình độ năng lực đội ngũ đấu giá viên, nhân viên nghiệp vụ và tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật để người dân hiểu rõ hơn về hoạt động bán đấu giá tài sản trong THADS, đặc biệt thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, điện tử công nghệ để người dân tiếp cận công khai, rộng rãi với bán đấu giá tài sản THADS.

Thực hiện đồng bộ các giải pháp trên sẽ góp phần vào việc nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản trong THADS ở tỉnh Vĩnh Phúc, góp phần thực hiện chủ trương xã hội hoá hoạt động BDGTS theo tinh thần cải cách tư pháp của Đảng và Nhà nước, nâng cao chất lượng loại hình dịch vụ công này, phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước. Vì vậy, kết quả nghiên cứu đề tài **“Đấu giá tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Vĩnh Phúc”** sẽ góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận và thực tiễn về bán đấu giá tài sản trong THADS và là nguồn tham khảo cho các tổ chức BDGTS chuyên nghiệp và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình chỉ đạo, kiểm tra, giám sát về BDGTS.

Nếu có thể phát huy sức mạnh tổng hợp của các cơ quan, đoàn thể và sự tham gia của các tổ chức chính trị xã hội và toàn thể nhân dân trên địa bàn tỉnh, chắc chắn công tác bán đấu giá tài sản trong THADS ở tỉnh Vĩnh Phúc sẽ đạt nhiều kết quả cao hơn nữa, đồng thời khắc phục được những hạn chế bất trong thời gian qua.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Chính trị (02/6/2005), Nghị quyết số 49-NQ/TW về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020.
2. Bộ Chính trị (2002), Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 02/01/2002 của Bộ Chính trị về một số nhiệm vụ trọng tâm của công tác tư pháp trong thời gian tới, Hà Nội.
3. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.
4. Bộ Chính trị (2005), Nghị quyết số 49-NQ/TW 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách Tư pháp đến năm 2020, Hà Nội.
5. Bộ Tư pháp (2010), Thông tư của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Hà Nội.
6. Bộ Tư pháp (2014), Tài liệu hội nghị trực tuyến sơ kết 04 năm thi hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Hà Nội.
7. Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Phúc (2015), Niên giám thống kê năm 2015, Nxb Thống kê, Hà Nội.
8. Chính phủ (2005), Nghị định số 05/2005/NĐ-CP của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Hà Nội
9. Chính phủ (2010), Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Hà Nội.
10. Chính phủ (2005), Quyết định số 216/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, Hà Nội.
11. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc

- lần thứ IX, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.
12. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ X, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.
 13. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, NXB Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
 14. Lê Thu Hà (2011), Tập bài giảng đào tạo nghề đấu giá, Học viện Tư pháp, Hà Nội.
 15. Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2007), Nghị quyết số 13/2007/NQ-HĐND ngày 04/7/2007 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 50/2012/NQ-HĐND ngày 19/7/2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về quy định mức thu các loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.
 16. Nguyễn Việt Hùng (2007), "Kinh nghiệm bán đấu giá tài sản qua thực tiễn ở Vĩnh Phúc", Tạp chí Dân chủ và pháp luật, (11), tr.23-27.
 17. Nguyễn Việt Hùng (2011), Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Hà Nội.
 18. Nguyễn Thị Minh (2012), "Quá trình hình thành và phát triển của pháp luật bán đấu giá tài sản ở Việt Nam", *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật* (số chuyên đề), tr 27-35.
 19. Nguyễn Thị Thanh Nga (2012), Một số vấn đề về quản lý nhà nước đối với hoạt động bán đấu giá tài sản ở Việt Nam hiện nay, Luận văn Thạc sĩ Luật học, trường Đại học Luật, Hà Nội.
 20. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1995), Bộ luật dân sự.
 21. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), Bộ luật Dân sự.
 22. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2008), Luật thi hành án dân sự.

23. Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Phúc (2015), Báo cáo tổng kết năm 2015, Vĩnh Phúc.
24. Đặng Thị Tâm (2014), Bán đấu giá tài sản – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Hà Nội.
25. Võ Đình Toàn (2012), Một số vấn đề lý luận về bán đấu giá và pháp luật bán đấu giá, Tạp chí Dân chủ và pháp luật số chuyên đề 2012.
26. Võ Đình Toàn, Vũ Văn Cương, Nguyễn Mạnh Cường (2011), Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
27. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2013), Kế hoạch 4301/KH-UBND ngày 06/8/2013 về Nâng cao năng lực đội ngũ đấu giá viên trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2013-2015, định hướng đến năm 2020, Vĩnh Phúc.
28. Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1993), Pháp lệnh thi hành án dân sự.
29. Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2004), Pháp lệnh thi hành án dân sự.
30. Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, NXB Tư pháp, Hà Nội.

PHỤ LỤC 1
DANH SÁCH CÁC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
(nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Phúc [23])

Số TT	Tên tổ chức và địa chỉ giao dịch	Quyết định, giấy phép ĐKKD	Người đại diện theo pháp luật	Số điện thoại, fax, gmail
1	Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Vĩnh Phúc Đ/c: đường Phạm Văn Đồng, phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Quyết định số: 1555/QĐ-UBND ngày 22/11/1997 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc	Bà: Kim Thị Ánh Giám đốc trung tâm đấu giá viên	ĐT: 0211.3862.165 fax: 0211.3728.372 Gmail: ttdvbdgts.stpvp@gmail.com
2	Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Vĩnh Phúc Đ/c: số 5, đường Nguyễn Trãi, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số DN: 2500313607 Đăng ký: ngày 02/12/2008	Ông: Trần Văn Bóc Giám đốc công ty đấu giá viên	ĐT: 0211.3860.441 fax: 0211.3860.441
3	Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và TMTH số 1 Vĩnh Phúc Đ/c: số 9, ngõ 1, phố Lê Lợi, phường Tích Sơn, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Mã số DN: 2500391235 Đăng ký: ngày 19/3/2010	Ông: Nguyễn Tiến Dũng Giám đốc công ty đấu giá viên	ĐT: 0211.3716.018 fax: 0211.3716.018
4	Công ty cổ phần TMDV bán đấu giá tài sản Vĩnh Phúc Đ/C: số nhà 24, đường Ngô Quyền, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Mã số DN: 2500481143 Đăng ký: ngày 28/6/2012	Ông: Nguyễn Văn Dương Giám đốc công ty - đấu giá viên	ĐT: 0211.3861.970 0912535999

5	Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Vĩnh Phúc Đ/c: Số nhà 58, Lô 3, khu đô thị chùa Hà Tiên, Định Trung, Vĩnh Yên, VP	Mã số DN: 2500444649	Ông: Vũ Trường Hùng Giám đốc công ty - đấu giá viên	ĐT: 0975.038.860
6	Công ty cổ phần bán đấu giá Thái Linh - Chi nhánh Vĩnh Phúc Số 58 - Khu Bộ Chỉ Huy quân sự tỉnh, xã Định Trung, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số chi nhánh 0105815507	Trưởng Chi nhánh: Nguyễn Hoàng Giang	
7	Công ty cổ phần thẩm định giá - đấu giá tài sản Vĩnh Phúc Số 91, đường Phạm Văn Đồng, Liên Bảo, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số doanh nghiệp 2500428213	Giám đốc Công ty: Trần Trung Học	Điện thoại: 0211.6268668
8	Công ty cổ phần đầu tư đấu giá Thăng Long Tầng 7, Tòa nhà Việt Đức, Số 8, đường Tôn Đức Thắng, Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số doanh nghiệp: 2500504746	Giám đốc Công ty Đỗ Sỹ Long	Điện thoại: 0211.3616988
9	Công ty TNHH MTV đấu giá Vĩnh Phúc Số 90, đường Nguyễn Văn Linh, Phường Liên Bảo, VY, VP	Mã số doanh nghiệp 2500521572	Giám đốc công ty: Phùng Tân Việt	Điện thoại: 0988753887
10	Công ty TNHH thẩm định giá - đấu giá Vĩnh Phúc Số 11, Ngõ 5, Đường Tô Hiến Thành, phường Đồng Tâm, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số doanh nghiệp 2500553334	Giám đốc Trần Văn Bắc	Điện thoại: 0962978565
11	Công ty Cổ phần đấu giá thẩm định giá và dịch vụ tài chính Yên Lạc Khu 3, thôn Trại Lớn, Xã Tam Hồng, huyện Yên Lạc, Vĩnh Phúc	Mã số doanh nghiệp 2500553292	Giám đốc Phạm Văn Tuấn	Điện thoại: 0913284300

12	Công ty TNHH bán đấu giá Tài sản Trung Quân Số nhà 47, đường Nguyễn Du, Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số doanh nghiệp 2500561744	Giám đốc Nguyễn Trung Kiên	Điện thoại 02113840610
13	Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Bình Minh Thôn Đông Hợp, Đồng Tâm, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã Doanh nghiệp 2500562219	Giám đốc Nguyễn Thị Thu Hà Nguyễn Văn Hải	Điện thoại 0986859848 0979605133
14	Văn phòng đại diện Công ty đấu giá Việt Nam Số 88, phố Lê Xoay, Ngô Quyền, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số Văn phòng đại diện 0105143615-006	Người đứng đầu Nguyễn Thanh Bình	Điện thoại: 0211.3862.417
15	Công ty TNHH phát triển và dịch vụ Minh Đăng Số 17 Lạc Trung, Liên Bảo, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc	Mã số Doanh nghiệp 2500565989	Giám đốc Công ty Nghiêm Thanh Hải	Điện thoại: 0934.443.898

PHỤ LỤC 2
DANH SÁCH ĐẦU GIÁ VIÊN CỦA TỈNH VĨNH PHÚC

(nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Phúc [23])

STT	HỌ VÀ TÊN	SỐ CCHN	SỐ THẺ ĐẦU GIÁ VIÊN	GHI CHÚ
I	Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản			
01	Kim Thị Ánh	02/TP/ĐG-CCHN	01/ĐGV	
02	Phạm Quốc Tuấn	207/TP/ĐG-CCHN	02/ĐGV	
03	Vũ Thị Thanh Tâm	413/TP/ĐG-CCHN	05/ĐGV	
04	Phạm Minh Hiếu	495/TP/ĐG-CCHN		
05	Đinh Thị Phương Thảo	637/TP/ĐG-CCHN		
II	Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ bán đấu giá tài sản Vĩnh Phúc			
06	Nguyễn Văn Dương	529/TP/ĐG-CCHN		
07	Bùi Quang Anh	342/TP/ĐG-CCHN		
08	Phạm Thị Duyên	280/TP/ĐG-CCHN		
III	Chi nhánh Công ty cổ phần đấu giá Bắc Trung Nam			
09	Nguyễn Bá Văn	117/TP/ĐG-CCHN		
IV	Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Vĩnh Phúc			
10	Vũ Trường Hùng	350/TP/ĐG-CCHN		
V	Công ty bán đấu giá tài sản và thương mại dịch vụ tổng hợp số 1 Vĩnh Phúc			
11	Nguyễn Tiến Dũng	510/TP/ĐG-CCHN		
12	Nguyễn Diệu Linh	02/TP/ĐG-CCHN		
VI	Công ty thẩm định giá và dịch vụ tài chính Vĩnh Phúc			
13	Trần Văn Bóc	447/TP/ĐG-CCHN		
VII	Chi nhánh Thái Linh			
14	Nguyễn Hoàng Giang	580/TP/ĐG-CCHN		
15	Ngô Thanh Tân	552/TP/ĐG-CCHN		
16	Trần Hữu Năng	618/TP/ĐG-CCHN		
VIII	Công ty cổ phần thẩm định giá			

	– đấu giá tài sản Vĩnh Phúc			
17	Trần Đức Hạnh	763/TP-ĐG-CCHN		
18	Trần Trung Học	764/TP-ĐG-CCHN		
19	Nguyễn Văn Chiến	1429/TP-ĐG-CCHN		
IX	Công ty cổ phần đầu tư đấu giá Thăng Long			
20	Đỗ Sỹ Long	638/TP/ĐG-CCHN		
21	Lương Danh Tùng	632/TP/ĐG-CCHN		
X	Công ty TNHH một thành viên đấu giá Vĩnh Phúc			
22	Phùng Tân Việt	CCHN 998/TP-ĐG-CCHN		
XI	Công ty TNHH thẩm định giá - đấu giá Vĩnh Phúc			
23	Trần Văn Bắc	CCHN 448/TP-ĐG-CCHN		
24	Trần Văn Thắng	1448/TP-ĐG-CCHN		
XII	Công ty Cổ phần đấu giá thẩm định giá và dịch vụ tài chính Yên Lạc			
25	Phạm Văn Tuấn	931/TP/ĐG-CCHN cấp ngày 17/6/2014		
XIII	Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Trung Quân			
26	Nguyễn Trung Kiên	1318/TP/ĐG-CCHN		
XIV	Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Bình Minh			
27	Nguyễn Thị Thu Hà	1322/TP/ĐG-CCHN		
28	Trịnh Văn Hải	1323/TP/ĐG-CCHN		
XV	Văn phòng đại diện công ty đấu giá Việt Nam			
29	Nguyễn Thanh Bình (Trưởng VP đại diện không phải đấu giá viên)	(Trưởng VP đại diện không phải đấu giá viên)		
XVI	Công ty TNHH phát triển và dịch vụ Minh Đăng			
30	Nghiêm Thanh Hải	1427/TP/ĐG-CCHN		

PHỤ LỤC 3
DANH MỤC PHÍ ĐẤU GIÁ THỰC HIỆN
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

(Nguồn: HDND tỉnh Vĩnh Phúc [15])

1. Mức thu phí đấu giá tài sản

Trường hợp bán đấu giá tài sản thành thì mức thu phí được tính trên giá trị tài sản bán được của một cuộc bán đấu giá, cụ thể:

TT	Giá trị tài sản bán được của một cuộc bán đấu giá	Mức thu
1	Dưới 50 triệu đồng	5% giá trị tài sản bán được
2	Từ 50 triệu đến 1 tỷ đồng	2,5 triệu đồng + (cộng) 1,5% giá trị tài sản bán được quá 50 triệu đồng
3	Từ trên 1 tỷ đến 10 tỷ đồng	16,75 triệu đồng + (cộng) 0,2% giá trị tài sản bán được vượt 1 tỷ đồng
4	Từ trên 10 tỷ đến 20 tỷ đồng	34,75 triệu đồng + (cộng) 0,15% giá trị tài sản bán được vượt 10 tỷ đồng
5	Từ trên 20 tỷ đồng	49,75 triệu đồng + (cộng) 0,1% giá trị tài sản bán được vượt 20 tỷ đồng. Tổng số phí không quá 300 triệu/cuộc đấu giá

2. Mức thu phí tham gia đấu giá tài sản

Mức thu phí tham gia đấu giá tài sản được quy định tương ứng với giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá, cụ thể:

TT	Giá khởi điểm của tài sản	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 20 triệu đồng trở xuống	50.000
2	Từ trên 20 triệu đồng đến 50 triệu đồng	100.000
3	Từ trên 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	150.000
4	Từ trên 100 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
5	Trên 500 triệu đồng	500.000

3. Mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Mức thu phí đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm a khoản 1 của Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

TT	Giá khởi điểm quyền sử dụng đất	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100,000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200,000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500,000

Mức thu phí đấu giá quyền sử dụng đất khác quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, khoản 1, điều 3 của Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số [216/2005/QĐ-TTg](#) của Thủ tướng Chính phủ (áp dụng đơn vị thu phí thuộc cơ quan địa phương).

TT	Diện tích đất	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 0,5ha trở xuống	1,000,000
2	Từ trên 0,5ha đến 2ha	3,000,000
3	Từ trên 2ha đến 5ha	4,000,000
4	Từ trên 5ha	5,000,000