

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

HOÀNG NGUYỄN KHANG

**ĐÁU GIÁ TÀI SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN
LIÊN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

Hà Nội - 2018

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

HOÀNG NGUYỄN KHANG

**ĐÁU GIÁ TÀI SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN
LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8.38.01.07

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. HOÀNG THỊ QUỲNH CHI

Hà Nội - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nghiên cứu trong Luận văn này chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy, trung thực và rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Hoàng Nguyên Khang

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ	6
1.1. Khái quát chung về đấu giá tài sản và đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự.....	6
1.2. Cơ cấu pháp luật của đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân	9
1.3.Đặc điểm của đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.....	19
1.4. Vai trò của đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án.....	21
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TỈNH THÁI NGUYÊN	24
2.1. Thực trạng của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo thi hành án dân sự.....	24
2.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự ở Thái Nguyên.....	49
2.3. Kết quả đạt được và hạn chế tồn tại.....	55
Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ	67
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật.....	67
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện	68
KẾT LUẬN	75
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

QSDD & TSGLTĐ	:	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
QSDD	:	Quyền sử dụng đất
THADS	:	Thi hành án dân sự

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1: Kết quả thi hành án dân sự về việc.....	49
Bảng 2.2: Kết quả thi hành án dân sự về tiền.....	50
Bảng 2.3: Bảng tổng hợp số liệu về việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án dân sự	55
Bảng 2.4: Bảng tổng hợp số liệu về tiền bán đấu giá QSDĐ và TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án dân sự	56

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Hiện nay hoạt động thi hành án dân sự là một trong những công việc có nhiều khó khăn, phức tạp, nhưng có ý nghĩa rất quan trọng trong việc bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, duy trì kỷ cương phép nước.

Việc tổ chức thi hành các bản án, quyết định không chỉ mình cơ quan thi hành án dân sự thi hành được, mà nó cần sự phối hợp của các tổ chức, cá nhân trong quá trình thi hành án, với những trình tự, thủ tục nhất định.

Trong việc tổ chức thi hành án biện pháp cuối cùng mà người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành án, cơ quan thi hành án sẽ tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của người phải thi hành án để đảm bảo cho việc thi hành án. Một trong những biện pháp mà các Chấp hành viên của các cơ quan thi hành án dân sự thường áp dụng là kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người phải thi hành án. Trong đó khâu xử lý tài sản kê biên là một trong những khâu quan trọng, đó chính là việc bán đấu giá các tài sản đã bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án. Việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ khi thực hiện được thành công sẽ đảm bảo cho quyền lợi ích hợp pháp của bên được thi hành án, sự nghiêm minh của pháp luật, cũng là một trong những điều kiện để giảm nợ xấu cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng và đặc biệt là giải quyết được tình trạng án tồn đọng về việc, cũng như về tiền của các cơ quan thi hành án dân sự.

Có thể thấy hoạt động bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ rất rộng, tài sản gắn liền với đất gồm các nhà cửa, công trình, kiến trúc ở trên mặt đất và các công trình ngầm, khoáng sản dưới lòng đất và các tài nguyên khác. Nhưng trên cơ sở nghiên cứu ở phạm vi hẹp nên học viên loại trừ nghiên cứu các tài sản gắn liền với đất ở ngầm dưới đất mà chỉ nghiên cứu về đấu giá tài sản QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.

Trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự cũng phát sinh rất nhiều vấn đề, nhất là việc bảo đảm tính công khai, minh bạch, các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình bán đấu giá tài sản.

Do vậy, để cho việc đấu giá tài sản trong lĩnh vực thi hành án dân sự được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp,

chính đáng của các tổ chức, cá nhân trong quá trình giải quyết thi hành án và cũng từ những kiến thức thu được trong quá trình học tập, nghiên cứu và từ thực tiễn công việc Học viên chọn đề tài: ***“Đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Thái Nguyên”*** để nghiên cứu và làm Luận văn tốt nghiệp Cao học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Lĩnh vực đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam đã có một số công trình nghiên cứu. Có thể kể đến một số công trình nghiên cứu sau: Đề tài *“ Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam”* của tác giả Bùi Thị Hiền, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội (2014), tác giả đã phân tích tương đối đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến bán đấu giá tài sản để thi hành án, từ đó đưa ra các phương hướng, giải pháp để hoàn thiện pháp luật.

Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, 2018 : *“ Đấu giá tài sản để thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hà Nội”* của tác giả Trần Thị Lương, tác giả cũng đã có sự phân tích, đưa ra những vấn đề lý luận về đấu giá tài sản và đã có những phân tích đánh giá việc đấu giá để thi hành án tại một địa bàn cụ thể có số lượng về việc và tiền lớn của cả nước. Trên cơ sở đó đã đưa ra những quan điểm, giải pháp hoàn thiện việc đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án tại thành phố Hà Nội.

Đề tài *“ 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”* do Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp thực hiện năm 2011[39, tr.3]. Đề tài này thuộc công trình cấp bộ, nghiên cứu toàn bộ pháp luật về bán đấu giá tại thời điểm nghiên cứu, từ đó có cơ sở đưa ra các biện pháp hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Ngoài ra còn có nhiều bài báo, tạp chí nghiên cứu về vấn đề bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản để thi hành án nói riêng. Có thể kể đến một số nghiên cứu sau: *“ Những khó khăn vướng mắc trong công tác kiểm soát việc bán đấu giá tài sản để thi hành án”* của tác giả Nguyễn Hồng Sinh đăng trên tạp chí

Kiểm sát số 23, tháng 12/2011; “ *Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự vẫn còn là điểm nghẽn*” của tác giả Nguyễn Quang Thái và Đào Thị Thúy Lan đăng trên [http:// tcdcpl.moj.gov.vn](http://tcdcpl.moj.gov.vn); “ *Một số vướng mắc về bán đấu giá tài sản để thi hành án*” của Đinh Duy Bằng đăng trên tạp chí Dân chủ và pháp luật, số chuyên đề tháng 02/2012; “ *Nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự*” của tác giả Bùi Thị Thu Hiền đăng trên Tạp chí dân chủ và pháp luật, số chuyên đề tháng 7/2015.

Có thể thấy các công trình nghiên cứu về đấu giá tài sản ở trên đã nghiên cứu nhiều về lĩnh vực đấu giá tài sản để thi hành án, đề cập đến những khó khăn bất cập trong bán đấu giá tài sản để thi hành án. Nhưng để nghiên cứu về bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thì chưa thấy có đề tài nào nghiên cứu cụ thể nào. Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài này nhằm đánh giá, phân tích tương đối một cách toàn diện về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự từ thực tiễn tại tỉnh Thái Nguyên để từ đó đưa ra những phương hướng, giải pháp hoàn thiện cho hoạt động bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đạt được hiệu quả cao.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu của đề tài

Nhằm đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự; qua đó góp phần bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có tài sản, cũng như bảo đảm cho người được thi hành án trong quá trình thi hành án.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Để giải quyết được vấn đề luận văn có nhiệm vụ sau đây:

- Phân tích các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.
- Khảo sát đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Chỉ rõ những ưu điểm, hạn chế tồn tại của pháp luật và thực thi pháp luật về bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.

- Phân tích, làm rõ nguyên nhân hạn chế tồn tại của việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.

- Đề xuất những phương hướng, giải pháp khắc phục hoàn thiện về bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Nghiên cứu các quy định của pháp luật Việt Nam về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự nói riêng.

- Phạm vi nghiên cứu: Tìm hiểu các quy định của pháp luật hiện hành ở Việt Nam về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự và thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong khoảng thời gian 05 năm từ 2014 đến 01/7/2018.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa Mác- Lê nin về phép biện chứng duy vật và duy vật lịch sử; vận dụng Tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam của dân, do dân và vì dân; chủ trương, chính sách của Đảng về công tác tư pháp làm cơ sở cho việc nghiên cứu của mình.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như phương pháp phân tích, so sánh, đối chiếu, tổng hợp, khảo sát thực tiễn để làm cơ sở cho việc nghiên cứu khoa học của mình.

Phương pháp phân tích được sử dụng trong trường hợp đánh giá phân tích các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ nói riêng.

Phương pháp so sánh, đối chiếu, tổng hợp được sử dụng trong quá trình xem xét các quy định của pháp luật về đấu giá, cũng như các quy định của pháp luật liên quan đến đấu giá tài sản để thi hành án có những vấn đề gì mâu thuẫn hay có những vướng mắc gì không.

Phương pháp khảo sát thực tiễn được tác giả sử dụng trong quá trình đánh giá thực trạng về đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLĐ tại địa bàn cụ thể mà mình nghiên cứu.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

Luận văn là công trình là công trình nghiên cứu đầu tiên ở cấp độ Thạc sĩ về bán đấu giá QSDĐ & TSGLĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Luận văn đã đưa ra được cái nhìn tổng quát về việc bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLĐ nói riêng để thi hành án dân sự.

Luận văn đã đưa ra được khái niệm, đặc điểm, đánh giá được vai trò, ý nghĩa của bán đấu QSDĐ & TSGLĐ để thi hành án

Luận văn đã chỉ ra được những kết quả đạt được, chỉ ra được các nguyên nhân hạn chế, có sự phân tích đánh giá kết quả đạt được và từ đó đưa ra được những giải pháp để hoàn thiện hơn việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLĐ để thi hành án dân sự tại Thái Nguyên.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung kết cấu của luận văn gồm 03 chương, cụ thể như sau:

Chương 1: Những vấn đề chung và quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Chương 3: Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VÀ QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN
GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

1.1. Khái quát chung về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

1.1.1. Khái niệm về đấu giá tài sản

Trong lịch sử phát triển của việc mua bán, trao đổi giữa các chủ thể với nhau thì hình thức đấu giá sơ khai đã được áp dụng cho việc mua bán trao đổi hàng hóa giữa người mua và người bán. Ví dụ như thời kỳ chiếm hữu nô lệ, nô lệ đã được đưa ra chợ bán công khai như một hàng hóa và hình thức chủ yếu là bán cho ai trả giá cao nhất, đó chính là việc bán thông qua đấu giá. Nhưng từ khi việc trao đổi mua bán hàng hóa, lượng cung và cầu có sự khác biệt và chênh lệch thì đấu giá được sử dụng là một phương pháp thực sự hữu hiệu. Nó giúp cho người cần mua và người cần bán tìm đến được điểm chung, tạo điều kiện cho hàng hóa được trả ở mức cao nhất, đáp ứng được nhu cầu của mỗi bên.

Đấu giá tài sản xem xét trên cơ sở góc độ về phương diện kinh tế thì đấu giá tài sản là phương pháp xác định giá trị của một hàng hóa cụ thể. Thông qua việc đấu giá, hàng hóa sẽ được mua và bán với giá trị gần đúng giá trị thực của nó hoặc cao hơn giá trị thực của nó [22, tr.7]. Việc xác định giá trị hàng hóa trong đấu giá tài sản có thể tự bên bán hoặc bên có tài sản định giá tài sản cần đưa ra bán đấu giá. Nhưng nhìn chung thì tài sản được xác định giá dựa trên nhu cầu của xã hội, dựa trên các yếu tố tạo nên sản phẩm, dựa trên giá trị thương hiệu của nó. Ngày nay, kinh tế học hiện đại xác định giá tài sản đã ngày càng bài bản và chuyên nghiệp hơn. Điều này đã làm cho việc xác định giá tài sản được chính xác hơn, gần với giá trị thực của tài sản hơn khi được đưa ra bán đấu giá.

Xem xét, nhìn nhận đấu giá tài sản trong quan hệ pháp luật dân sự, bán đấu giá tài sản có thể hiểu là hình thức bán hàng đặc biệt để cho người mua tự trả giá,

không thấp hơn giá thấp nhất do người bán quy định. Người nào trả giá cao nhất sẽ là người mua được tài sản đấu giá. [22, tr.7]. Việc mua bán tài sản thông qua đấu giá cũng phải tuân theo các quy định được pháp luật dân sự quy định như về trách nhiệm của các bên mua và bán tài sản, hợp đồng về mua bán tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình bán đấu giá tài sản.

Có thể nhận thấy, đấu giá tài sản chính là một quá trình mua và bán bằng cách đưa ra món hàng cần đấu giá, ra giá và sau đó bán món hàng cho người ra giá cao nhất. Món hàng mà cả bên bán và bên mua đều có sự quan tâm đến việc thực hiện mục đích của mình. Đó là bên bán sẽ muốn thu về khoản tiền càng nhiều càng tốt đối với tài sản của mình. Ngược lại, bên mua cũng muốn mua món hàng đó nhưng với mục đích là hàng hóa đáp ứng được nhu cầu của mình và càng rẻ càng tốt. Hàng hóa ở đây là một hàng hóa cụ thể mà cả bên mua và bên bán đều phải biết rõ và điều quan trọng nhất là món hàng sẽ được bán cho người trả giá cao nhất.

Từ những cách hiểu về đấu giá tài sản trên những góc độ khác nhau, có thể đưa ra khái niệm về đấu giá tài sản như sau: “*Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá*” [22, tr. 8].

Như vậy, có thể thấy khái niệm về đấu giá tài sản đã có từ lâu, tuy được nhìn nhận dưới nhiều góc độ khác nhau. Nhưng xét về bản chất khái niệm về đấu giá tài sản cho đến ngày nay vẫn không có gì thay đổi, suy cho cùng đấu giá tài sản là việc bên bán có món hàng cần bán và bên mua với số lượng nhiều người có nhu cầu mua món hàng đó, cho nên việc đưa tài sản ra bán đấu giá cho người trả giá cao nhất là một điều tất yếu. Việc bán đấu giá tài sản với các trình tự, thủ tục theo quy định sẽ giúp cho nhiều người có nhu cầu biết được về tài sản mà mình có nhu cầu, để từ đó đăng ký tham gia đấu giá và việc đấu giá tài sản cũng giúp cho người có tài sản được hưởng những giá trị cao nhất mà tài sản đưa ra bán đấu giá mang lại cho mình.

1.1.2. Khái niệm về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

Trong hoạt động thi hành án dân sự đấu giá tài sản để thi hành án nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án nói riêng là khâu cuối cùng trong chuỗi hoạt động của cơ quan thi hành án mà đại diện là Chấp hành viên trong quá trình xử lý tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án.

Về khái niệm đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự bản chất cũng không khác nhiều so với khái niệm đấu giá nói chung, nó cũng có người mua, người bán theo trình tự, thủ tục nhất định. Nhưng bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự có sự khác biệt so với bán đấu giá tài sản thông thường. Đó là: *Bán đấu giá tài sản để thi hành án là việc Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự tự mình hoặc thông qua các tổ chức bán đấu giá để bán công khai tài sản của người phải thi hành án đã bị kê biên theo trình tự, thủ tục pháp luật về thi hành án.*

So với bán đấu giá tài sản thông thường người có tài sản hay nói cách khác là chủ sở hữu của tài sản là người chủ động tự đưa tài sản của mình ra bán đấu giá hoặc thông qua tổ chức dịch vụ bán đấu giá tài sản để thực hiện việc bán đấu giá tài sản của mình. Nhưng trong trường hợp bán đấu giá tài sản để thi hành án hoặc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án, người có tài sản tức người phải thi hành án bị hạn chế quyền của mình trong việc đưa tài sản ra bán. Ở đây, Chấp hành viên chính là người có quyền đưa tài sản bị kê biên của người phải thi hành án ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Quá trình để xử lý tài sản kê biên thông qua đấu giá phải trải qua những trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về thi hành án. Việc đấu giá tài sản để thi hành án nhằm đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của Nhà nước (trường hợp thi hành án chủ động), của tổ chức và cá nhân trong trường hợp thi hành án theo đơn yêu cầu. Cơ sở để thi hành án phải bắt buộc phải có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc trừ một số trường hợp khác và quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án thụ lý giải quyết vụ việc.

Khi Chấp hành viên, người được phân công giải quyết hồ sơ thi hành án, căn cứ vào điều kiện thi hành án của người phải thi hành án trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án, nếu đã hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà có điều kiện thi

hành thì căn cứ theo quy định của pháp luật sẽ tiến hành ra quyết định kê biên tài sản của người phải thi hành án, kể cả tài sản của người phải thi hành án đang do người thứ ba giữ, sau đó thực hiện việc kê biên, định giá tài sản kê biên và cuối cùng nếu người phải thi hành án vẫn chưa thi hành thì tiến hành bán tài sản kê biên thông qua đấu giá.

Có thể thấy việc quy định Chấp hành viên có quyền đưa tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án ra bán đấu giá là nhằm đảm bảo cho việc thi hành án khi mà người phải thi hành án có điều kiện nhưng không thi hành. Tài sản của người phải thi hành án ở đây là QSDĐ & TSGLTĐ, nó có thể là tài sản riêng của người phải thi hành án hoặc tài sản chung của người phải thi hành án.

Trong việc xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án thì QSDĐ & TSGLTĐ là một tài sản lớn và có giá trị đối với người phải thi hành án. Do đó, trong thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật người phải thi hành án không còn tài sản nào khác để thi hành án, khi đó Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự mới tiến hành kê biên, xử lý tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tuy nhiên, QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án không phải lúc nào cũng kê biên được. Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên chỉ kê biên QSDĐ của người phải thi hành án thuộc trường hợp được chuyển quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp mà QSDĐ của người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc diện quy hoạch phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được kê biên, xử lý quyền sử dụng đất đó.

1.2. Cơ cấu pháp luật của đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

Theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hiện nay để điều chỉnh hoạt động đấu giá tài sản đã có Luật đấu giá tài sản được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2016, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2017. Luật đấu giá tài sản đã quy định

một cách cụ thể, chi tiết về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, làm rõ các khái niệm liên quan đến đấu giá tài sản, nêu các nguyên tắc về đấu giá tài sản.

Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017 không quy định cụ thể chi tiết về bán đấu giá tài sản mà chỉ quy định một cách chung nhất đó là quy định tài sản có thể được đem bán đấu giá theo ý chí của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật [29]. Tuy không chỉ rõ khái niệm về bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ, nhưng Bộ luật dân sự đã quy định một cách chung nhất cho vấn đề về đấu giá tài sản.

Trong Luật thi hành án dân sự không quy định cụ thể về bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ, nhưng nó có quy định một cách chung nhất về đấu giá tài sản là bất động sản, cụ thể như sau: “ Việc bán đấu giá đối với tài sản kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản do tổ chức bán đấu giá thực hiện. Đương sự có quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Việc ký hợp đồng bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày định giá.” .

Trong Luật đấu giá tài sản có thể thấy các quy định chủ yếu là các quy định về mặt hình thức của đấu giá tài sản, đó là các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá. Nên nội dung cốt lõi của Luật đấu giá tài sản là các điều về trình tự, thủ tục đấu giá. Ngoài ra, Luật đấu giá tài sản cũng quy định về tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên, thù lao dịch vụ đấu giá, xử lý vi phạm trong hoạt động đấu giá tài sản và quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản. Như vậy, có thể thấy điểm nổi bật của Luật đấu giá tài sản là các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá. Các quy định này vừa phải chặt chẽ nhằm bảo đảm hoạt động đấu giá công khai, minh bạch, thu hút nhiều người tham gia đấu giá, nhằm tối đa hóa giá trị của tài sản đấu giá nhưng đồng thời cũng có tính linh hoạt để khuyến khích tổ chức, cá nhân lựa chọn hình thức đấu giá trong việc xử lý tài sản của mình, hướng tới một thị trường đấu giá chuyên nghiệp theo đúng nghĩa. Do đó, khi đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự, trách nhiệm của Chấp hành viên là phải kiểm tra, xem xét việc bán đấu

giá QSDĐ & TSGLTĐ của các tổ chức đấu giá đã tuân thủ theo các quy định của Luật đấu giá tài sản chưa.

Tại Nghị định 62/2015 NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự cũng đã có những quy định cụ thể chi tiết về bán đấu giá và xử lý kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án. Nghị định đã đưa ra được những quy định cụ thể, đặc trưng về việc bán đấu giá tài sản để thi hành án và cách thức xử lý kết quả bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Cấu trúc pháp luật về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự gồm có một số nội dung chủ yếu sau:

Quy định về nguyên tắc đấu giá:

Nguyên tắc trong đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự nói riêng là những điều cơ bản nhất được quy định trong Luật đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật liên quan. Nguyên tắc trong đấu giá tài sản đòi hỏi các bên tham gia quá trình đấu giá phải nghiêm chỉnh chấp hành. Nếu nguyên tắc không được chấp hành một cách nghiêm chỉnh thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả của việc đấu giá tài sản, làm giảm đi tính hiệu lực, hiệu quả của công tác thi hành án dân sự.

Nguyên tắc về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự cũng phải tuân thủ những quy định về nguyên tắc của đấu giá tài sản nói chung được quy định trong Luật đấu giá tài sản. Nguyên tắc về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự gồm có một số nguyên tắc cụ thể sau:

- *Thứ nhất*, nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật: Điều này là rất quan trọng, vì trên cơ sở các quy định của pháp luật thì việc tổ chức bán đấu giá tài sản mới được thực hiện một cách bài bản, đúng trình tự, thủ tục, có giá trị pháp lý.

- *Thứ hai*, nguyên tắc bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan [39, tr.14].

Tính độc lập trong bán đấu giá tài sản thể hiện ở quá trình bán đấu giá tài sản, các chủ thể trong bán đấu giá tài sản chỉ thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật chứ không chịu sự chi phối hay sức ép nào khác để làm trái các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Tính trung thực thể hiện ở việc người có tài sản phải cung cấp những thông tin đầy đủ, chính xác về tình trạng của tài sản được đưa ra bán đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản phải cung cấp chính xác thông tin về việc bán đấu giá tài sản, ví dụ như phải cung cấp chính xác về thời gian đăng ký, điều kiện tham gia đối với người tham gia đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá...

Nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng, khách quan đó là việc tài sản bán đấu giá phải được thông báo rộng rãi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, được niêm yết công khai tại địa điểm theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản để cho mọi người được biết. Tính minh bạch của đấu giá tài sản là việc thông tin về đấu giá được đưa ra là đúng, rõ ràng rành mạch, có độ tin cậy cao. Tính công bằng, khách quan của đấu giá tài sản thể hiện ở việc mọi đối tượng tham gia đấu giá nếu đủ điều kiện đều có quyền tham gia, không bị phân biệt đối xử khi tham gia đấu giá tài sản.

- *Thứ ba*, nguyên tắc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

Nguyên tắc này cũng rất quan trọng, điều này cho thấy nếu quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong đấu giá tài sản bị xâm hại thì sẽ được pháp luật bảo vệ và các tổ chức, cá nhân xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong đấu giá tài sản sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- *Thứ tư*, cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện. Quy định này cho thấy vai trò, trách nhiệm của đấu giá viên trong tổ chức cuộc đấu giá là rất quan trọng. Vì nếu không quy định như vậy có thể sẽ dẫn đến việc điều hành cuộc đấu giá không đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Luật đấu giá tài sản cũng quy định rõ về quyền hạn và nghĩa vụ của đấu giá viên, trong đó có quyền trực tiếp điều hành cuộc đấu giá.

Quy định về chủ thể đấu giá tài sản để thi hành án dân sự:

Chủ thể trong đấu giá tài sản để thi hành án dân sự không được quy định một cách cụ thể chi tiết, mà nó cũng gồm các chủ thể như trong quy định chung của Luật

đấu giá tài sản. Các chủ thể trong đấu giá tài sản để thi hành án gồm các chủ thể sau: người có tài sản, tổ chức đấu giá, người tham gia đấu giá tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, vấn đề quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể trong đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản thi hành án nói riêng là rất quan trọng. Trên cơ sở các quy định của pháp các chủ thể của đấu giá tài sản biết được mình có những quyền gì và những nghĩa vụ gì để từ đó có cách thức điều chỉnh sao cho phù hợp với vị trí của mình trong đấu giá tài sản. Trong đấu giá tài sản có nhiều chủ thể tham gia ở từng vị trí, tư cách khác nhau, về chủ thể đấu giá tài sản gồm có các thành phần cụ thể như sau:

Người có tài sản đấu giá: Người có tài sản đấu giá để thi hành án dân sự có sự khác biệt với người có tài sản trong đấu giá thông thường. Vì người có tài sản đấu giá thông thường chính là chủ sở hữu của tài sản đó, họ có quyền tự mình hoặc ủy quyền bán đấu giá tài sản cho người khác bán đấu giá tài sản của mình. Nhưng đối với tài sản bị bán đấu giá để thi hành án dân sự thì Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự tuy không phải là chủ sở hữu của tài sản bị kê biên, xử lý bán đấu giá, nhưng lại là người có quyền đưa tài sản của người phải thi hành án bị kê biên ra bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Tổ chức đấu giá tài sản:

Theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản bao gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản .

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng. Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản là đấu giá viên.

Doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh theo quy định của luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật liên quan [27, Điều 23].

Tổ chức đấu giá tài sản trên cơ sở các quy định của pháp luật tham gia vào quá trình đấu giá thông qua sự ủy quyền của bên có tài sản đấu giá, ở đây tổ chức đấu giá tài sản với vai trò là trung gian của việc bán tài sản thông qua đấu giá. Khi tài sản bán được tổ chức đấu giá tài sản sẽ được hưởng thù lao cho việc bán tài sản theo sự thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật đối với từng trường hợp cụ thể.

Trong tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên là người giữ vai trò quan trọng, đấu giá viên là người được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá theo quy định. Đấu giá viên chính là người trực tiếp điều hành cuộc đấu giá, có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật đấu giá tài sản [27].

Trong việc bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự, tổ chức đấu giá tài sản là một trong những chủ thể quan trọng. Tổ chức đấu giá tài sản là bên trung gian được Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ về bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án dân sự. Tổ chức đấu giá tài sản có nhiệm vụ bán đấu giá tài sản theo như hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký với Chấp hành viên và được nhận thù lao dịch vụ, chi phí hợp đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Tổ chức đấu giá tài sản cũng có nghĩa vụ phải phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá thành.

Người tham gia đấu giá tài sản:

Người tham gia đấu giá tài sản có thể là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia để đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Đây là một chủ thể rất quan trọng quyết định việc đấu giá tài sản có tổ chức được hay không. Vì nếu không có người tham gia đấu giá tài sản, sẽ không có người mua tài sản và như vậy việc đấu giá tài sản là không thành.

Điều kiện đối với người tham gia đấu giá tài sản được quy định trong từng trường hợp cụ thể. Ví dụ, như trong đấu giá QSDĐ theo quy định của Luật đất đai 2013, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá QSDĐ phải có đủ các điều kiện như thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai và phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật đất đai đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Trong một số trường hợp khác điều kiện đối với người tham gia đấu giá phải là người có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi theo quy định của pháp luật mới được đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Việc quy định điều kiện của người tham gia đấu giá tài sản nhằm cho việc đấu giá được khách quan, loại trừ được những trường hợp không có đủ khả năng, năng lực tham gia đấu giá hoặc trục lợi trong việc đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá tài sản có thể là người mua được tài sản đấu giá trong trường hợp là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

Cũng như chủ thể trong đấu giá tài sản thông thường, người tham gia đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật liên quan.

Quy định về tài sản đưa ra đấu giá: Tài sản bị đưa ra đấu giá chính là tài sản đã bị Chấp hành viên kê biên. Tài sản bị kê biên này trước khi kê biên Chấp hành viên phải xác minh cụ thể về nó, xem nó có đủ điều kiện để kê biên không. Đối với QSDĐ & TSGLTĐ trước khi kê biên, Chấp hành viên phải có văn bản đề nghị cơ quan đăng ký đất đai cung cấp thông tin về QSDĐ bị kê biên, sau khi tiến hành kê biên xong, Chấp hành viên phải gửi thông báo về việc kê biên tài sản cho cơ quan đăng ký đất đai cùng cấp [21].

Quy định về phương thức trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ: Đây cũng là một trong những quy định quan trọng của pháp luật về bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ. Từ việc quy định phương thức một cách cụ thể chi tiết, các bên trong quá trình đấu giá mới biết được phương thức sử dụng trong đấu giá tài sản thi hành án sử dụng phương thức nào. Theo quy định của pháp luật hiện hành, phương thức đấu giá tài sản để thi hành án dân sự sử dụng phương thức trả giá lên. Phương thức trả giá lên là phương thức đấu giá theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp đến cao nhưng giá không được thấp hơn so với giá khởi điểm.

Có thể thấy bản chất của việc đấu giá tài sản để thi hành án chính là nhằm đảm bảo cho việc thi hành án, bảo đảm quyền lợi cho người được thi hành án một cách cao nhất. Cho nên phương thức đấu giá phù hợp trong thi hành án dân sự được áp dụng là phương thức trả giá lên.

Quy định về trình tự, thủ tục trong đấu giá tài sản để thi hành án:

Trình tự và thủ tục trong đấu giá tài sản có thể được hiểu như sau: Trình tự đấu giá tài sản là các bước trước sau, theo thứ tự mà các chủ thể đấu giá tài sản phải thực hiện. Theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì đối với tổ chức đấu giá tài sản việc đầu tiên phải thực hiện là niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá tài sản sau khi đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với người có tài sản đấu giá; sau đó là đăng ký tham gia đấu giá, yêu cầu người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước; lựa chọn phương thức đấu giá và cuối cùng là tổ chức cuộc đấu giá. Như vậy, có thể thấy đấu giá quá trình tổ chức cuộc đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản phải trải qua những bước tuần tự như trên. Việc quy định này đảm bảo sự chặt chẽ, liên hoàn trong quá trình đấu giá tài sản.

Đối với người có tài sản đấu giá, việc đầu tiên phải làm là lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện bằng cách đó là thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản. Sau khi lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản thì tiến hành ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức đấu giá tài sản. Tham gia, giám sát quá trình bán đấu giá tài sản. Trường hợp tài sản đấu giá bán được thì ký hợp đồng mua bán tài sản và giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Đối với người tham gia đấu giá, cũng phải theo trình tự nhất định đó là: Đầu tiên người tham gia đấu giá phải đăng ký tham gia đấu giá bằng việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho tổ chức đấu giá, sau đó nộp tiền đặt trước, tham gia trả giá khi tổ chức đấu giá tổ chức cuộc đấu giá tài sản và thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Thủ tục đấu giá tài sản là những quy định bắt buộc đối với các chủ thể đấu giá tài sản phải tuân theo được quy định một cách cụ thể trong Luật đấu giá tài sản. Đó là những quy định cụ thể về việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản như thế nào,

việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản như thế nào, phương thức đấu giá tài sản ra sao, các quy định về điều kiện đối với tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá tài sản, nội dung của việc niêm yết, thông báo công khai bán đấu giá tài sản.

Có thể thấy việc quy định trình tự, thủ tục đấu giá tài sản là rất quan trọng, nó góp phần cho việc đấu giá tài sản được chặt chẽ hơn, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể đấu giá tài sản. Trường hợp nếu các bên không tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục về đấu giá tài sản thì tùy từng trường hợp cụ thể căn cứ theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản cũng theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Do vậy, trình tự, thủ tục bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án cũng tuân thủ theo trình tự, thủ tục bán đấu giá thông thường.

Đối tượng trong đấu giá tài sản: Đối tượng đấu giá trong đấu giá tài sản là tài sản đấu giá mà các chủ thể hướng tới nó. Tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

Theo quy định của pháp luật dân sự, tài sản có rất nhiều loại, nó có thể là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Như vậy có thể thấy tài sản đấu giá là những tài sản nếu không được phép giao dịch trên thị trường, thuộc trường hợp bị cấm thì không thể đưa ra đấu giá những tài sản đó được, ví dụ như thuốc phiện, pháo nổ...

Tài sản đấu giá hiện nay phổ biến ở nước ta chủ yếu là bất động sản, tài sản này được Nhà nước thông qua tổ chức đấu giá tài sản, thường là do các Trung tâm đấu giá tài sản thực hiện. Còn các loại tài sản khác như tài sản hình thành trong tương lai thì hiện nay việc đấu giá loại tài sản này còn mới mẻ, đối tượng tham gia mua loại tài sản này không nhiều.

Đối tượng ra tài sản đấu giá còn là các tài sản do cơ quan thi hành án dân sự kê biên trong quá trình xử lý tài sản kê biên phải thông qua bán đấu giá.

Vấn đề về giải quyết tranh chấp trong đấu giá tài sản để thi hành án dân sự:

Trong hoạt động đấu giá tài sản không phải lúc nào kết quả đấu giá cũng được các bên chấp thuận. Sự mâu thuẫn của các chủ thể trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình không phải khi nào cũng được các bên tôn trọng. Quá trình trước đấu giá hoặc sau đấu giá đều có thể nảy sinh các tranh chấp giữa các chủ thể với nhau. Do vậy, Luật đấu giá cũng như các quy định của pháp luật liên quan đều có những quy định cụ thể về vấn đề này. Theo quy định của Luật đấu giá hiện hành, vấn đề về giải quyết tranh chấp được quy định như sau: Trường hợp có tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, các bên có thể thương lượng, hòa giải hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, trong từng trường hợp cụ thể mà trong quá trình đấu giá tài sản để thi hành án dân sự phát sinh các tranh chấp, các bên sử dụng các hình thức giải quyết tranh chấp một cách phù hợp nhất theo đúng quy định của pháp luật.

Vấn đề về xử lý vi phạm trong đấu giá tài sản: Quá trình đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ nói riêng đôi khi sẽ không tránh khỏi các vi phạm. Các vi phạm trong đấu giá tài sản thường là các vi phạm về nguyên tắc đấu giá, vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, vi phạm do các lỗi của các chủ thể trong quá trình đấu giá tài sản; các vi phạm này có thể là do lỗi cố ý, vô ý hoặc do các nguyên nhân khách quan, chủ quan. Do vậy, trong từng trường hợp cụ thể theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì còn phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Với việc vi phạm trong quá trình đấu giá tài sản, việc xử lý hậu quả do vi phạm cũng là một vấn đề đáng được quan tâm chú ý. Trong một số trường hợp nếu vi phạm các điều quy định trong Luật đấu giá tài sản, kết quả đấu giá trong nhiều trường hợp sẽ bị hủy. Trường hợp kết quả đấu giá bị hủy, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Như vậy, có thể thấy việc xử lý vi phạm được quy định sẽ có tác động lớn đến ý thức của các chủ thể trong quá trình đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự nói riêng. Nó làm cho các chủ thể có ý thức hơn trong quá trình đấu giá tài sản.

1.3. Đặc điểm của đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

Đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự phải tuân theo những trình tự, thủ tục và những quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Nhưng đấu giá tài sản để thi hành án cũng có một số đặc điểm riêng nhất định, để nhìn vào đó có thể nhận biết ngay được đó là tài sản bị đấu giá là nhằm mục đích để thi hành án. Đấu giá tài sản để thi hành án có một số đặc điểm cơ bản cụ thể sau đây:

Một là, về tài sản bị đưa ra đấu giá đó là tài sản đã bị kê biên theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự [8, tr.9].

Tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự chỉ bị đưa ra bán đấu giá khi tài sản đó bị Chấp hành viên hạn chế các quyền về giao dịch và việc hạn chế đó bởi quyết định kê biên tài sản của Chấp hành viên. Muốn bán tài sản để đảm bảo thi hành án thì Chấp hành viên phải có quyết định kê biên tài sản, sau khi kê biên phải tiến hành định giá tài sản kê biên và cuối cùng bán tài sản kê biên thông qua bán đấu giá.

Đối với tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ khi được đưa ra bán đấu giá cũng có sự khác biệt đối với tài sản được đưa ra bán đấu giá không phải để thi hành án. Đó là tâm lý của người mua các tài sản đấu giá để đảm bảo thi hành án. Chúng ta đều biết rằng hầu hết các tài sản bị đưa ra bán đấu giá để đảm bảo thi hành án đều do người phải thi hành án hiện lâm vào điều kiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn, không có tiền để thi hành án. Do vậy, người mua tài sản sẽ có những tâm lý e ngại đối với tài sản của người phải thi hành án. Đối với tài sản kê biên sau khi bán đấu giá được thì việc giao tài sản trúng đấu giá cho người mua và hoàn thiện các thủ tục về đăng ký đối với tài sản trúng đấu giá cũng là vấn đề cần quan tâm xem xét, vì không phải trường hợp nào người mua cũng được nhận tài sản đã mua một cách dễ dàng và các thủ tục

để đăng ký tài sản cũng không phải lúc nào cũng được thuận lợi. Điều này dẫn đến việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án không phải lúc nào cũng được thực hiện một cách dễ dàng, có nhiều trường hợp tài sản bị đưa ra bán đấu giá phải trải qua rất nhiều lần giảm giá mới bán được. Do vậy, mỗi lần giảm giá là giá trị của tài sản lại bị giảm đi, điều này ảnh hưởng đến lợi ích kinh tế của người phải thi hành án. Việc bán tài sản kê biên không phải lúc nào cũng được thuận lợi vì đôi khi gặp phải sự chống đối quyết liệt của người phải thi hành án, người phải thi hành án có thể lợi dụng các quy định của pháp luật để khiếu nại, khiếu kiện dẫn đến kéo dài việc xử lý tài sản kê biên, hoặc có nhiều trường hợp khi khách hàng đến xem hiện trạng cụ thể của tài sản bị đưa ra bán đấu giá thì người phải thi hành án có những tác động như không hợp tác, không cho xem tài sản, phản ứng tiêu cực đối với người đến xem tài sản, điều này cũng ảnh hưởng đến việc quyết định mua hay không mua tài sản đó nữa.

Do vậy, có thể thấy việc mua tài sản đấu giá để đảm bảo thi hành án có sự khác biệt tương đối với việc mua tài sản đấu giá thông thường.

Hai là, phương thức trả giá trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án là phương thức trả giá lên

Thực tế hiện nay phương thức trả giá trong đấu giá tài sản có 2 phương thức cơ bản và chủ yếu đó là trả giá lên và đặt giá xuống.

Đối với phương thức trả giá lên đó là tài sản sẽ được bán cho người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

Phương thức đặt giá xuống là phương thức đấu giá, theo đó người đầu tiên chấp nhận ngay mức giá khởi điểm hoặc mức giá được hạ thấp hơn giá khởi điểm là người có quyền mua hàng. Tại phiên đấu giá, người điều hành nêu giá khởi điểm cao nhất đối với hàng hóa sau đó hạ dần xuống từng mức giá để người tham gia đấu giá sẽ đặt giá. Nếu mức giá được nêu ra không có ai trả giá thì người điều hành tiếp tục đặt giá xuống. Hàng hóa đấu giá sẽ được bán cho người mua chấp nhận ngay giá khởi điểm hoặc ở một mức giá nhất định thấp hơn giá khởi điểm của hàng hóa. Đấu giá theo phương thức đặt giá xuống bắt nguồn từ Hà Lan, người ta còn gọi đấu giá

theo phương thức Hà Lan. Ưu điểm của phương thức này chỉ đấu giá đối với loại hàng hóa nhất định, thường là hàng hóa giống nhau, có số lượng lớn và mau hỏng. Do tính chất của hàng hóa đấu giá mà phương thức đặt giá xuống thường do các nhà tổ chức đấu giá lớn và chuyên nghiệp thực hiện.

Hiện nay QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án được tiến hành theo phương thức trả giá lên. Mức giá khởi điểm là mức giá đã được thẩm định giá để làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản. Việc sử dụng phương thức trả giá lên làm tăng giá trị của tài sản bán đấu giá và làm lợi cho các đương sự, đảm bảo quyền lợi cho các bên trong quá trình thi hành án.

Ba là, chủ thể người có tài sản tham gia trong quá trình bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ không phải là người có tài sản bị kê biên mà chính là cơ quan thi hành án mà đại diện là Chấp hành viên trực tiếp ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản.

Điều này cho thấy đối với tài sản là QSDĐ thông thường khi bán đấu giá, chủ thể thường là các cơ quan tổ chức, hoặc bên được ủy quyền và người tham gia đấu giá tài sản. Nhưng đối với tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ bị bán đấu giá để đảm bảo thi hành án, chủ thể người có tài sản để ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức đấu giá tài sản là Chấp hành viên của cơ quan thi hành án dân sự, là người có quyền đưa tài sản bị kê biên ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về thi hành án. Việc bán đấu giá tài sản kê biên ngoài việc tuân thủ theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản cũng phải chịu sự điều chỉnh của pháp luật về thi hành án trong việc xử lý bán đấu giá tài sản để thi hành án.

1.4. Vai trò của đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo thi hành án dân sự

Việc bán đấu giá tài sản để thi hành án là một trong khâu cuối cùng của việc kê biên, xử lý tài sản đảm bảo thi hành án; nó có vai trò rất quan trọng trong việc thi hành án cụ thể như sau:

Thứ nhất, góp phần đảm bảo sự nghiêm minh của pháp luật, đảm bảo việc đưa các bản án, quyết định của Tòa án được thi hành trên thực tế.

Trong thực tiễn việc bán đấu giá tài sản nếu thực hiện được, số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản của người phải thi hành án sẽ được đảm bảo cho nghĩa vụ mà người phải thi hành án sau khi đã trừ đi các chi phí trong quá trình kê biên, xử lý bán đấu giá tài sản.

Có thể số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ không đủ cho nghĩa vụ của người phải thi hành án. Nhưng qua việc bán đấu giá đã cho thấy nếu người phải thi hành án có điều kiện để thi hành nhưng không tự nguyện thi hành, tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án sẽ bị bán, việc bán đấu giá tài sản cho thấy người phải thi hành án có không muốn cũng không được, trừ trường hợp trước 01 ngày bán đấu giá họ thi hành xong nghĩa vụ và các khoản chi phí phát sinh khác theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ có ý nghĩa tuyên truyền trong việc thi hành án. Nhằm nâng cao ý thức pháp luật của người phải thi hành án, của các tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các bản án, quyết định của Tòa án.

Có thể thấy việc bán đấu giá tài sản thông thường cũng như tài sản để thi hành án đều được tiến hành công khai, phổ biến đến mọi đối tượng có đủ điều kiện để tham gia mua tài sản bán đấu giá. Chính vì vậy sẽ rất nhiều các đối tượng trong xã hội sẽ biết được nguyên nhân vì sao tài sản của người phải thi hành án lại bị đem bán. Điều này sẽ có tác động không nhỏ đến những người phải thi hành án khác khi họ có điều kiện thi hành án nhưng cố tình không thi hành. Nó cho thấy sự nghiêm minh của pháp luật đối với đối tượng phải thi hành án cố tình không thi hành. Việc bán đấu giá tài sản ở đây nằm trong chuỗi của cả quá trình kê biên xử lý tài sản của người phải thi hành án. Do vậy, khi việc bán đấu giá tài sản được công khai thông báo bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và pháp luật về thi hành án thì các tổ chức, cá nhân sẽ phần nào hiểu rõ hơn về việc thi hành án, từ đó có ý thức hơn trong việc chấp hành pháp luật.

Thứ ba, đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án cũng là việc làm phong phú thêm đối với thị trường bất động sản hiện nay. Vì có thể quyền

sử dụng đất bị bán đấu giá có thể có diện tích lớn, giá trị cao hoặc có thể phù hợp với từng loại đối tượng là khách hàng mà với những nhu cầu sử dụng, phù hợp với yêu cầu của họ; góp phần cung cấp thêm hàng hóa cho thị trường bất động sản và đối với người mua được tài sản thì quyền lợi của họ thường được đảm bảo hơn, vì nó do cơ quan thực thi pháp luật tiến hành xử lý.

Tiểu kết chương

Đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án nói riêng là hoạt động bán tài sản một cách công khai, minh bạch và trung thực nhằm thu được giá trị cao nhất của tài sản để đảm bảo cho quyền lợi của các cá nhân, tổ chức.

Trong thi hành án dân sự đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ phải tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục của Luật đấu giá tài sản, Luật thi hành án dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan. Việc đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án là quá trình mà Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục thực hiện việc xử lý đối với tài sản kê biên. Hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án mang tính cưỡng chế đối với người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành án. Điều này thể hiện ở việc nếu người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành án thì Chấp hành viên có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án. Sau khi kê biên mà người phải thi hành án vẫn chưa thi hành, Chấp hành viên căn cứ theo quy định của pháp luật về thi hành án và pháp luật về đấu giá tài sản ký kết hợp đồng đấu giá với tổ chức đấu giá để bán đấu giá tài sản đã bị kê biên. Đấu giá tài sản thi hành án được tiến hành công khai, minh bạch và theo phương thức trả giá lên với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc đấu giá phải có sự tham gia của Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự.

Việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu lực của các bản án, quyết định của Tòa án; đảm bảo hiệu quả trong công tác thi hành án dân sự, góp phần nâng cao ý thức pháp luật của các chủ thể trong thi hành án.

Bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án phải tuân thủ trình tự, thủ tục được quy định trong Luật đấu giá tài sản.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH THÁI NGUYÊN

2.1. Thực trạng pháp luật về đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

Trên cơ sở của các quy định của Luật đấu giá tài sản về trình tự, thủ tục trong đấu giá tài sản nói chung và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong quá trình đấu giá tài sản để thi hành án dân sự nói riêng. Chúng ta có thể thấy hiện nay pháp luật Việt Nam có một số quy định cụ thể về các vấn đề như về nguyên tắc, về chủ thể, quy định về trình tự, thủ tục và các vấn đề liên quan đến đấu giá tài sản gồm có một số nội dung chủ yếu sau.

2.1.1. Quy định về nguyên tắc bán đấu giá QSDD & TSGLTĐ để thi hành án dân sự

Theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản thì nó gồm có một số nguyên tắc cụ thể sau:

Nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật: Đây là nguyên tắc đầu tiên và quan trọng của bất kỳ cá nhân, tổ chức khi tham gia vào các mối quan hệ trong xã hội. Điều này đòi hỏi các cá nhân, tổ chức phải tuân thủ pháp luật một cách nghiêm chỉnh. Trong hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản nói riêng đều phải tuân thủ các quy định của pháp luật thi hành án dân sự và pháp luật về đấu giá tài sản, nếu không tuân thủ các quy định của pháp luật thì mọi hành vi đều bị coi là vi phạm.

Nguyên tắc công khai, minh bạch: Theo quy định tại Luật đấu giá tài sản, cũng như Bộ Luật dân sự 2015 thì việc bán tài sản phải được công khai cho mọi người biết. Đây được coi là một trong những nguyên tắc quan trọng, nó thể hiện sự minh bạch trong hoạt động đấu giá, công khai còn giúp cho việc cạnh tranh được diễn ra một cách bình đẳng, tạo điều kiện thuận lợi cho đông đảo người có điều kiện tham gia mua tài sản đấu giá.

Theo Luật thi hành án dân sự, tài sản bị đem bán đấu giá để đảm bảo thi hành án điều kiện bắt buộc tài sản bán đấu giá phải được thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được biết; phải tuân thủ các quy định về niêm yết, thông báo trên các phương tiện đại chúng theo quy định của pháp luật về việc bán tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án. Nguyên tắc công khai, minh bạch phải được thể hiện rõ ràng trong nội dung của thông báo công khai việc đấu giá, thường gồm các nội dung cụ thể sau: Tên địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản, tên tài sản, nơi có tài sản bán đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá...

Nguyên tắc trung thực: 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 [39, tr.15]. 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 [19, tr.16]. Quy định tính trung thực cho mỗi cuộc bán đấu giá 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 có giá trị lớn, tính trung thực càng đóng vai trò quan trọng hơn [39, tr.15].

Nguyên tắc khách quan, kịp thời: Điều này cho thấy cho dù trong bất kỳ trường hợp nào, có những trở ngại trong quá trình bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án đều phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, mà không vì ý chí của người phải thi hành án, người được thi hành án, Chấp hành viên hay bất kỳ sự can thiệp của các cá nhân, tổ chức trong việc bán đấu giá tài sản kê biên. Kịp thời ở đây là phải đúng về mặt thời gian, không được kéo dài hoặc vì bất cứ lý do nào trì hoãn việc đấu giá tài sản của người phải thi hành án, trừ trường hợp có quy định khác.

Theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, việc đưa tài sản bị kê biên ra bán đấu giá phải đảm bảo về mặt thời gian, không được trì hoãn kéo dài. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có kết quả về việc thẩm định giá tài sản kê biên thì Chấp hành viên phải ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để bán tài sản đã bị kê biên [28, khoản 2 Điều 101]

Mặt khác quan còn thể hiện ở việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá, có thể theo sự thỏa thuận của các đương sự, trường hợp nếu không thỏa thuận được sẽ do Chấp hành viên lựa chọn theo quy định của pháp luật về thi hành án.

Nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể khi tham gia đấu giá: Khi tham gia vào quan hệ mua bán tài sản là QSĐĐ & TSGLTĐ để thi hành án thì quyền và lợi ích của các bên tham gia phải được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đó là bên mua được tài sản sau khi thanh toán đủ tiền được nhận tài sản và được cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đã mua được.

Nguyên tắc này rất quan trọng, vì nếu quyền và lợi ích của chủ thể không được bảo đảm thì việc mua bán tài sản đấu giá để thi hành án dân sự sẽ gặp nhiều khó khăn. Người muốn mua tài sản đấu giá sẽ có tâm lý lo lắng khi mua được tài sản đấu giá rồi thì việc giao tài sản cho mình gặp trở ngại, khó khăn, do đó sẽ dẫn đến quyết định không tham gia đăng ký đấu giá tài sản nữa.

2.1.2. Quy định về chủ thể trong đấu giá tài sản

Trong quan hệ đấu giá tài sản là QSĐĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án, các chủ thể trong đấu giá tài sản được xác định như sau: người có tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá, người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền và lợi ích liên quan.

Người có tài sản đấu giá: Trong hoạt động đấu giá tài sản thông thường thì người có tài sản chính là chủ sở hữu của tài sản đó hoặc người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản[27, khoản 5 điều 5]. Nhưng do tài sản bị kê biên, bán đấu giá là QSĐĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án thì quyền về tài sản của chủ sở hữu tức người phải thi hành án đã bị hạn chế và quyền quyết định đưa QSĐĐ & TSGLTĐ ra bán đấu giá chính là Chấp hành viên, người được pháp luật

quy định có quyền đưa tài sản ra bán đấu giá để đảm bảo thi hành án dân sự. Với vai trò của người có tài sản tức người có quyền đưa QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án ra bán đấu giá thì Chấp hành viên cũng có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo như quy định của Luật đấu giá tài sản [27, Điều 47].

Chấp hành viên: Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định. Chấp hành viên tham gia quá trình đấu giá đó chính là Chấp hành viên được phân công giải quyết việc thi hành án hoặc được cơ quan thi hành án cử tham gia quá trình đấu giá tài sản. Do vậy, trong quá trình thi hành án nếu xác minh được người phải thi hành án có QSDĐ & TSGLTĐ nhưng không tự nguyện thi hành thì Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án để đảm bảo thi hành án. [28, khoản 3 điều 71]

Trường hợp xác định QSDĐ & TSGLTĐ thuộc sở hữu chung , Chấp hành viên phải xử lý như sau: Nếu tài sản thuộc sở hữu chung thì trước khi bán đấu giá lần đầu Chấp hành viên phải thông báo cho các sở hữu chung về việc thỏa thuận mua tài sản. Nếu không thỏa thuận được thì tổ chức bóc thăm [14, khoản 1 Điều 27].

Trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự, Chấp hành viên có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá được quy định trong Luật đấu giá tài sản và ngoài ra theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật thi hành án dân sự thì Chấp hành viên có quyền lựa chọn tổ chức đấu giá và ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản do mình lựa chọn trong trường hợp người được thi hành án và người phải thi hành án không thỏa thuận được tổ chức bán đấu giá tài sản. Trường hợp có thỏa thuận thì ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá mà bên được, bên phải thi hành án thỏa thuận.

Trường hợp tài sản bán đấu giá mà người trúng đấu giá mua được sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định mà người phải thi hành án không giao tài sản trúng đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá thì theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật thi hành án dân sự Chấp hành viên có quyền tổ chức cưỡng chế thi hành án đối với người phải thi hành án để giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Về nghĩa vụ của Chấp hành viên trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án thì ngoài nghĩa vụ theo như quy định của Luật đấu giá tài sản thì Chấp hành viên phải có nghĩa vụ thông báo về kết quả đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ cho người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người phải thi hành án: Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án là cá nhân, cơ quan, tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ trong bản án, quyết định được thi hành. Nghĩa vụ của người phải thi hành án ở đây thường là phải thi hành một khoản tiền nhất định như các khoản phải nộp ngân sách nhà nước trong trường hợp thi hành án chủ động, còn trong trường hợp thi hành án theo đơn yêu cầu thì người phải thi hành án phải trả một khoản tiền nhất định cho người được thi hành án hoặc khoản bồi thường cho người được thi hành án. Do họ không tự nguyện thi hành, nên hết thời hạn tự nguyện mà có tài sản thì Chấp hành viên theo quy định của pháp luật sẽ lựa chọn một trong các biện pháp để cưỡng chế thi hành án đối với người phải thi hành án. Hiện nay tài sản của người phải thi hành án bị kê biên bán đấu giá thì QSDĐ & TSGLTĐ chiếm một tỷ lệ lớn.

Tuy không trực tiếp tham gia vào quá trình đấu giá tài sản nhưng người phải thi hành án cũng có quyền và nghĩa vụ đối với QSDĐ & TSGLTĐ của mình khi bị kê biên bán đấu giá. Người phải thi hành án có các quyền và nghĩa vụ sau:

Theo quy định của pháp luật về thi hành án, người phải thi hành án trong quá trình tài sản bị đem bán đấu giá mà muốn nhận lại tài sản bị đấu giá thì trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ quá trình cưỡng chế thi hành án và tổ chức bán đấu giá [28, khoản 5 điều 101]. Quy định điều này có thể thấy được tính nhân văn của pháp luật nước ta, vì việc tài sản bị đem bán thường không phải mong muốn của người phải thi hành án, điều này thể hiện ở việc tài sản trước khi bị đem bán đã bị cơ quan thi hành án sử dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản. Do vậy, có thể đến ngày cuối cùng người phải thi hành án vẫn có quyền nhận lại tài sản nếu họ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như đã nêu trên, điều này cho thấy nhà nước vẫn đề cao khuyến khích sự tự nguyện thi hành án của người phải thi hành án.

Người phải thi hành án có quyền được nhận các thông báo về việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ của mình. Họ có quyền trong việc thỏa thuận về giá tài sản kê biên, tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên và thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá tài sản; có quyền được biết về kết quả đấu giá. Người phải thi hành án có quyền nhận khoản tiền còn lại của mình sau khi đã thanh toán tất cả các khoản phải thi hành án và các chi phí phát sinh liên quan đến việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ của mình.

Người phải thi hành án cũng có quyền khiếu nại, tố cáo về quá trình bán đấu giá tài sản của mình.

Người phải thi hành án có nghĩa vụ phải giao QSDĐ & TSGLTĐ cho người mua được tài sản đấu giá, giao các giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá. Trường hợp nếu không thực hiện sẽ bị cưỡng chế giao tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Người được thi hành án: Theo quy định của Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án là cá nhân, cơ quan, tổ chức được hưởng quyền, lợi ích trong bản án, quyết định được thi hành.

Trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án, người được thi hành án có quyền đối với tài sản đấu giá thể hiện như sau: Người được thi hành án có quyền thỏa thuận với người phải thi hành án về giá tài sản kê biên, nếu giữa người được thi hành án và người phải thi hành án thỏa thuận được giá tài sản kê biên thì đó sẽ là căn cứ cho giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá. Người được thi hành án có quyền thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá tài sản với người phải thi hành án [39, tr.33].

Trong trường hợp không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án thì người được thi hành án có quyền được biết qua thông báo của Chấp hành viên và được quyền thỏa thuận về việc giảm giá tài sản bán đấu giá trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc không có người tham gia đấu giá và bán đấu giá không thành. Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.

Người tham gia đấu giá: Theo quy định của Luật đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật và quy định khác của pháp luật liên quan.

Trường hợp QSDĐ của phải thi hành án là đất nông nghiệp, điều kiện của người tham gia đấu giá phải đáp ứng được theo quy định của pháp luật đất đai.

Người tham gia đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ cũng có một số quyền và nghĩa vụ cụ thể sau:

Người tham gia đấu giá có quyền được đăng ký tham gia đấu giá khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về thi hành án và pháp luật liên quan khác. Quyền được xem trực tiếp tài sản đấu giá và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá. Trong cuộc đấu giá có quyền trả giá đối với tài sản mình muốn mua theo quy chế của cuộc đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá tài sản có nghĩa vụ phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đáp ứng được các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá, phải nộp tiền đặt trước khi tham gia đấu giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Với vai trò cùng là một trong những chủ thể liên quan đến việc bán đấu giá tài sản. Theo quy định của Luật thi hành án dân sự đối với tài sản thuộc sở hữu chung bị kê biên bán đấu giá thì chủ sở hữu chung được quyền được ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung. Trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung, Chấp hành viên thông báo và định thời hạn cho chủ sở hữu chung mua phần tài sản của người phải thi hành án theo giá đã định trong thời hạn 03 tháng đối với bất động sản; đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì thời hạn là 15 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ.

Người trúng đấu giá: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Người trúng đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự có các quyền sau: Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản, Chấp hành viên cơ quan thi hành án ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; có quyền được nhận QSDĐ và TSGLTĐ đã trúng đấu giá, có quyền được cấp giấy chứng nhận QSDĐ & TSGLTĐ.

Người trúng đấu giá khi mua được QSDĐ & TSGLTĐ có nghĩa vụ ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Tổ chức đấu giá tài sản: Theo quy định của Luật đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản [31, tr.15].

Theo quy định tại Điều 24 Luật đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản có một số quyền và nghĩa vụ sau:

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản; Tuyển dụng đấu giá viên làm việc cho tổ chức theo quy định của pháp luật; Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ chính xác thông tin, giấy tờ tài sản có liên quan đến đấu giá; Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến đấu giá tài sản theo thỏa thuận; Xác định giá khởi điểm khi bán đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật này theo ủy quyền của người có tài sản đấu giá; Phân công đấu giá viên hướng dẫn người tập sự hành nghề đấu giá; Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Tổ chức đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau:

Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản; Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng; Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và giấy

tờ liên quan đến đấu giá tài sản cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật; Thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đấu giá tài sản; Lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá; Đề nghị Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở cấp, thu hồi thẻ đấu giá viên; Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên của tổ chức theo quy định tại Điều 20 của Luật này; Báo cáo Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở danh sách đấu giá viên đang hành nghề, người tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức; Báo cáo Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở về tổ chức, hoạt động hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu; đối với doanh nghiệp có chi nhánh thì còn phải báo cáo Sở Tư pháp nơi chi nhánh của doanh nghiệp đăng ký hoạt động; Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra; các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.1.3. Quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự

Việc đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản để thi hành án nói riêng đều phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục đã được Luật đấu giá tài sản, Luật thi hành án dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan quy định. Để đưa được QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án ra bán đấu giá thì phải trải qua một số bước cụ thể sau:

Bước 1: Định giá tài sản kê biên

Trước khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ, Chấp hành viên phải xác định được giá của tài sản bị kê biên. Việc định giá tài sản kê biên là cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để bán đấu giá. Theo quy định của Luật thi hành án dân sự thì ngay khi thực hiện việc kê biên tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án mà các bên đương sự thỏa thuận được về giá tài sản hoặc tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên lập biên bản về thỏa thuận đó. Giá tài sản do đương sự thỏa thuận là giá khởi điểm để bán đấu giá.

Trường hợp đương sự có thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá đó. Việc đương sự có quyền thỏa thuận về giá tài sản kê biên và tổ chức thẩm định giá là thể hiện sự tôn trọng của nhà nước đối với các quyền về tài sản của các bên, tạo điều kiện cho các bên tìm được tiếng nói chung trong mỗi giai đoạn của quá trình thi hành án.

Trường hợp các bên không thỏa thuận được về giá tài sản kê biên, tổ chức thẩm định giá, tổ chức thẩm định giá do đương sự lựa chọn từ chối ký hợp đồng dịch vụ thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kê biên tài sản, Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên.

Trường hợp không ký được hợp đồng dịch vụ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên có thể lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá ngoài địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản kê biên. Trường hợp vẫn không thể ký được hợp đồng thì Chấp hành viên tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực của tài sản kê biên trước khi xác định giá của tài sản kê biên. Việc tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn phải lập thành văn bản hoặc biên bản có chữ ký của Chấp hành viên và cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn đó.

Ngoài ra, Luật thi hành án dân sự cũng quy định đương sự có quyền yêu cầu định giá lại tài sản kê biên. Việc định giá lại tài sản kê biên được thực hiện trong các trường hợp sau đây: Chấp hành viên có vi phạm nghiêm trọng quy định về định giá tài sản kê biên dẫn đến sai lệch kết quả định giá tài sản; đương sự có quyền yêu cầu định giá lại trước khi có thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Yêu cầu định giá lại chỉ được thực hiện một lần và chỉ được chấp nhận nếu đương sự có đơn yêu cầu trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo về kết quả thẩm định giá và phải nộp ngay tạm ứng chi phí định giá lại tài sản. Giá thẩm định lại được lấy làm giá khởi điểm để bán đấu giá theo quy định.

Như vậy, có thể thấy việc định giá tài sản kê biên là rất quan trọng, nó là cơ sở cho việc căn cứ xác định giá khởi điểm để bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án.

Bước 2: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản

Lựa chọn tổ chức đấu giá là việc Chấp hành viên hoặc tự mình hoặc theo sự thỏa thuận của đương sự để lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự theo quy định của Luật thi hành án dân sự và Luật đấu giá tài sản được thực hiện như sau:

Trường hợp giữa người được thi hành án và người phải thi hành án thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày định giá thì Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện như sau: Chấp hành viên thông báo công khai trên trang thông tin điện tử chuyên ngành của thi hành án dân sự và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản phải gồm có các nội dung chính sau đây: Tên, địa chỉ của cơ quan thi hành án dân sự có quyền đưa QSDĐ & TSGLTĐ ra đấu giá; tên, tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá; tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá.

Bước 3: Ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Sau khi đã lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản, trước khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản cơ quan thi hành án dân sự phải có văn bản đề nghị với tổ chức đấu giá tài sản được chọn để xem xét về việc ký hợp đồng và nội dung văn bản đề nghị phải cung cấp các căn cứ và tình trạng tài sản và giá khởi điểm của QSDĐ & TSGLTĐ bị kê biên bán đấu giá để thi hành án.

Quá trình ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên phải cung cấp đầy đủ hồ sơ về QSDĐ bị kê biên cho tổ chức đấu giá tài sản. Hồ sơ cung cấp

gồm bản sao quyết định thi hành án, bản án hoặc quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án, quyết định cưỡng chế, biên bản về việc cưỡng chế kê biên tài sản, biên bản xác minh tình trạng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có), trích lục đất và các giấy tờ liên quan khác, chứng thư thẩm định giá hoặc biên bản thỏa thuận về giá tài sản kê biên.

Khi ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản, cơ quan thi hành án dân sự phải ghi trong hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản thông tin người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản bán đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định. Thông tin này phải được đưa vào nội dung thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản [4, khoản 2 Điều 5].

Bước 4: Niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá tài sản

Việc niêm yết và thông báo đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ là một thủ tục quan trọng. Việc pháp luật về đấu giá quy định cụ thể về trình tự, các bước niêm yết cho thấy nó thể hiện tính công khai, minh bạch, khách quan của hoạt động đấu giá và đảm bảo cho việc thông tin về tài sản được công khai rộng rãi tới các đối tượng có nhu cầu mua tài sản đấu giá và cũng là một trong những quyền của các đương sự trong việc thi hành án được biết về tài sản bị kê biên được đem đi bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với QSDĐ & TSGLTĐ khi bị đem bán đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá [39, tr. 35]. Ngoài ra tổ chức đấu giá còn phải niêm yết tại trụ sở cơ quan thi hành án, còn về phía Chấp hành viên sẽ phải tiến hành thông báo cho đương sự biết được tài sản hiện đang được tổ chức đấu giá nào thực hiện bán. Nội dung của việc niêm yết phải gồm các thông tin chính cụ thể như sau: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và cơ quan thi hành án dân sự có quyền đưa tài sản bán đấu giá; danh mục QSDĐ, số lượng QSDĐ & TSGLTĐ, mục đích sử dụng, tình trạng của QSDĐ & TSGLTĐ; giấy tờ về quyền sử dụng đất được bán đấu giá, thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;

giá khởi điểm của tài sản đấu giá; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Đồng thời với việc niêm yết, tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai việc đấu giá tài sản. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản để thi hành án tùy thuộc việc ký hợp đồng đấu giá giữa Chấp hành viên và tổ chức đấu giá. Nhưng hình thức thông báo công khai thông thường và phổ biến đối với QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án thường được thông báo bằng hình thức sau: Thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc; thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày làm việc trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản. Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và cơ quan thi hành án; thời gian, địa điểm đấu giá tài sản; giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

Việc thực hiện niêm yết, thông báo công khai đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ rất quan trọng, nếu Chấp hành viên không giám sát việc niêm yết, thông báo của tổ chức đấu giá và không thông báo cho đương sự về việc bán đấu giá tài sản sẽ dẫn đến vi phạm và sẽ ảnh hưởng đến kết quả đấu giá tài sản.

Bước 5: Xem tài sản đấu giá

Việc xem tài sản đấu giá là QSDĐ & TSGLTĐ giúp cho người có nhu cầu mua tài sản được tiếp cận, đánh giá giá trị, chất lượng của tài sản mình định mua. Để nhằm đảm bảo quyền lợi cho người mua tài sản, Luật đấu giá tài sản quy định về việc xem tài sản như sau: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản và xem các giấy tờ liên quan đến tài sản trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày. Đối với tài sản bị đem bán để đảm bảo thi hành án, đôi khi vấp phải sự chống đối của người phải thi hành án như cố tình ngăn cản không cho

xem tài sản, không giao nộp các giấy tờ của tài sản. Do vậy, tổ chức đấu giá tài sản phải phối hợp chặt chẽ với Chấp hành viên trong việc cho người tham gia đấu giá tài sản được xem xét tài sản đúng theo quy định của pháp luật.

Bước 6: Đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Để tổ chức được cuộc đấu giá phải có người đăng ký tham gia đấu giá. Luật đấu giá tài sản quy định về đăng ký tham gia đấu giá như sau: Cá nhân tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật liên quan; tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

Tuy nhiên Luật đấu giá tài sản cũng quy định không phải bất kỳ cá nhân nào cũng được đăng ký tham gia đấu giá. Theo quy định thì những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá: Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình; người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, anh chị em ruột của người định giá tài sản; người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật và cha, mẹ, vợ, chồng, anh chị em ruột của những người này [31,tr.18].

Để nhằm hạn chế việc tham gia đấu giá đối với các đối tượng không thực sự có nhu cầu và cản trở việc đấu giá, Luật đấu giá tài sản đã quy định người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền

đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá tài sản và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản nào thì khoản tiền đặt trước thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác [14, khoản 5 Điều 27].

Bước 7: Tổ chức cuộc đấu giá tài sản

Theo quy định của Luật đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản có thể lựa chọn một trong số các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá đó là: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, đấu giá trực tuyến. Về phương thức đấu giá bao gồm hai phương thức đó là: phương thức trả giá lên và phương thức đặt giá xuống.

Việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án thường được tổ chức bằng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá hoặc bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá và phương thức đấu giá sử dụng là phương thức trả giá lên.

Đối với cuộc đấu giá tài sản bằng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói để thi hành án phải tuân theo các trình tự sau: Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu tài sản đấu giá;

nhắc lại giá khởi điểm của tài sản đấu giá; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; điều hành việc trả giá. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau: Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá khi sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Đối với đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu tại cuộc đấu giá, cũng phải theo các trình tự như đấu giá trực tiếp bằng lời nói và có một số quy định cụ thể như sau: Đấu giá viên nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian thực hiện việc ghi phiếu; Việc trả giá được thực hiện như sau: Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề; Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố đó là người trúng đấu giá.

Bước 8: Biên bản đấu giá và chuyển hồ sơ cuộc đấu giá

Toàn bộ quá trình đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Nó là cơ sở pháp lý cho cuộc đấu giá. Luật đấu giá tài sản có quy định cụ thể về việc lập biên bản đấu giá như sau: Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản của cuộc đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng

đấu giá, Chấp hành viên, đại diện của những người tham gia đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá tài sản từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho cơ quan thi hành án dân sự. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Chấp hành viên để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Bước 9: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Sau khi có kết quả của cuộc đấu giá tài sản, người trúng đấu giá sẽ ký hợp đồng mua bán tài sản với Chấp hành viên và hợp đồng mua bán phải được công chứng theo quy định của pháp luật dân sự.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là căn cứ để xác nhận quan hệ mua bán tài sản thông qua đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ & TSGLTĐ cho người trúng đấu giá sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá để thi hành án dân sự phải tuân thủ các quy định của pháp luật dân sự, nó phải có các thỏa thuận cụ thể về phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán. Đối với tài sản đấu giá để thi hành án thì người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày đấu giá thành.

2.1.4. Đấu giá không thành, xử lý tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành

Hiện nay, không phải lúc nào việc bán tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án cũng thành công. Đối với việc tổ chức đấu giá tài sản thông thường nếu đấu giá không thành thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không

thành, tổ chức đấu giá trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản [20, khoản 3 điều 52]

Đối với đấu giá QSDD & TSGLTD để thi hành án dân sự trong trường hợp không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành thì xử lý như sau:

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của tổ chức bán đấu giá về việc tài sản đưa ra bán đấu giá lần đầu nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì Chấp hành viên thông báo và yêu cầu các đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản [21, khoản 1 điều 104]

Quy định này nhằm tôn trọng sự thỏa thuận của đương sự trong thi hành án, vì việc thỏa thuận thi hành án luôn được cơ quan thi hành án khuyến khích các đương sự nhằm giảm bớt sự căng thẳng trong thi hành án và tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan thi hành án trong việc giao tài sản khi đấu giá thành. Việc thỏa thuận được phải có sự chứng kiến của Chấp hành viên và phải được lập biên bản về việc thỏa thuận đó.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá thì Chấp hành viên quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá tài sản. Việc không thỏa thuận được cũng phải được Chấp hành viên lập biên bản để làm căn cứ và cơ sở cho việc giảm giá. Việc giảm giá Chấp hành viên phải ra quyết định giảm giá tài sản. Mức giảm giá mỗi lần không quá 10% giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó. Trong thực tiễn thi hành án có nhiều trường hợp tài sản có giá trị không lớn nhưng Chấp hành viên lợi dụng hoặc vì lý do nào khác mà mỗi lần giảm giá ở mức thấp chỉ từ 1% đến 3% gây mất thời gian, ảnh hưởng đến quá trình thi hành án. Do vậy, đòi hỏi Chấp hành viên phải cân nhắc, tính toán việc giảm giá tài sản do không có người mua hoặc đấu giá không thành một cách linh hoạt phù hợp để việc xử lý tài sản đảm bảo thi hành án có hiệu quả.

Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Trường hợp người được thi hành án đồng ý nhận

tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì Chấp hành viên phải thông báo cho người phải thi hành án biết [39, tr.41]. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được thông báo về việc người được thi hành án đồng ý nhận tài sản để thi hành án, nếu người phải thi hành án không nộp đủ số tiền thi hành án và chi phí thi hành án để lấy lại tài sản đưa ra bán đấu giá thì Chấp hành viên giao tài sản cho người được thi hành án, việc giao tài sản là QSDĐ phải ra quyết định giao tài sản để người được thi hành án làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ [39, tr.41]. Người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tài sản không tự nguyện giao tài sản cho người được thi hành án thì bị cưỡng chế thi hành án [39 tr.42]. Việc quy định như vậy nhằm đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án, xử lý linh hoạt trong việc thi hành án và đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

Trường hợp người được thi hành án không đồng ý nhận tài sản để thi hành án thì Chấp hành viên ra quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá. Nếu giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí cưỡng chế mà người được thi hành án vẫn không nhận để trừ vào số tiền được thi hành án thì tài sản được giao lại cho người phải thi hành án quản lý, sử dụng. Người phải thi hành án không được đưa tài sản này tham gia các giao dịch dân sự cho đến khi họ thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Có thể thấy một thực tế hiện nay việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án tương đối khó khăn, vì tâm lý của người mua tài sản không thể thoải mái như việc mua QSDĐ đấu giá thông thường. Nên nhiều trường hợp cơ quan thi hành án phải giảm giá tài sản nhiều lần, có trường hợp giảm đến lần thứ 8 cũng không có người mua. Đây cũng là một vấn đề đặt ra đối với việc bán đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án.

2.1.5. Hủy kết quả đấu giá

Đây là vấn đề cũng rất đáng được quan tâm, vì không phải kết quả mọi cuộc đấu giá thành đều được công nhận. Luật đấu giá tài sản và Luật thi hành án dân sự đều có các quy định cụ thể về vấn đề này.

Theo Luật đấu giá tài sản kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau:

Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về đấu giá như sau: Cung cấp, thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm sai lệch kết quả đấu giá tài sản [27, Điều 72].

Theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản thì hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá được xử lý như sau: Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các khoản 2,3,4 và 5 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật [27, Điều 73]

Việc hủy kết quả đấu giá QSDĐ & TSGLTD đề thi hành án dân sự, cũng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Ngoài ra Luật thi hành án dân sự còn quy định người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản. Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.1.6. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá và xử lý kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án

Kết quả của cuộc đấu giá có thành công và đạt được các mục đích của các bên trong việc đấu giá tài sản để thi hành án phụ thuộc nhiều vào việc bảo vệ quyền của người mua tài sản và kết quả xử lý tài sản bán đấu giá. Việc này có ý nghĩa quan trọng không chỉ đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người mua tài sản, của tổ chức đấu giá tài sản, của cơ quan thi hành án và của người được thi hành án. Pháp luật về thi hành án quy định cụ thể như sau: Kháng định việc người mua được tài sản bán đấu giá được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó; Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện cưỡng chế để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng. Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại cho người mua được tài sản bán đấu giá thì phải bồi thường [14, Điều 27].

Để bảo vệ quyền lợi cho người mua được tài sản pháp luật cũng quy định: Trong thời gian chưa giao được tài sản, cơ quan thi hành án dân sự làm thủ tục đứng tên gửi số tiền do người mua được tài sản đấu giá nộp vào ngân hàng theo hình thức gửi tiền có kỳ hạn 01 tháng cho đến khi giao được tài sản, phần lãi tiền gửi được cộng vào số tiền gửi ban đầu để thi hành án; trường hợp không giao được tài sản thì phần lãi tiền gửi thuộc về người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định khác. Trường hợp đến hạn theo hợp đồng bán đấu giá tài sản mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng [14, Điều 27].

2.1.7. Thanh toán tiền thi hành án khi bán đấu giá được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

Theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật liên quan thì việc thanh toán tiền thi hành án được quy định như sau:

Thứ nhất, trừ các chi phí thi hành án. Chi phí thi hành án bao gồm: chi phí xác minh điều kiện thi hành án, chi phí khai thác thông tin tài sản theo quy định của pháp luật (nếu có), chi phí cưỡng chế thi hành án... Chi phí cưỡng chế thi hành án là các khoản chi phí do người phải thi hành án chịu để tổ chức cưỡng chế thi hành án, trừ một số trường hợp pháp luật quy định chi phí cưỡng chế thi hành án do người được thi hành án hoặc do ngân sách nhà nước chi trả.

Thứ hai, trường hợp cưỡng chế giao nhà là nhà ở duy nhất của người phải thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, nếu xét thấy sau khi thanh toán các khoản nghĩa vụ thi hành án mà người phải thi hành án không còn đủ tiền để thuê nhà hoặc tạo lập nơi ở mới thì trước khi làm thủ tục chi trả cho người được thi hành án, Chấp hành viên trích lại từ số tiền bán tài sản một khoản tiền để người phải thi hành án thuê nhà phù hợp với giá thuê nhà trung bình tại địa phương trong thời hạn 01 năm [23, tr. 58].

Thứ ba, trừ tiền cấp dưỡng; tiền lương; tiền công lao động, trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm, trợ cấp mất sức lao động; tiền bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, tổn thất về tinh thần.

Thứ tư, trừ tiền án phí, lệ phí Tòa án

Các khoản tiền này được xác định cụ thể trong bản án, quyết định và nó thuộc diện chủ động thi hành án của cơ quan thi hành án. Do đó, khi bán được tài sản cơ quan THADS và Chấp hành viên phải lưu ý rà soát việc ra quyết định thi hành án và tổ chức thi hành các khoản chủ động liên quan đến bản án, quyết định đó để tránh bỏ sót

Thứ năm, các khoản phải thi hành án khác

Đây là các tiền mà người được thi hành án được hưởng theo nội dung bản án, quyết định trừ các khoản được ưu tiên theo pháp luật dân sự như cầm cố, thế chấp

được quy định riêng, thì đều ở cùng hàng thanh toán này. Các khoản đó có thể là các khoản trả nợ vay, thanh toán hợp đồng thuê, mua hàng hóa, thanh toán chênh lệch tài sản, bồi thường ...

Như vậy, về nguyên tắc chung, số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản của người phải thi hành án thì Chấp hành viên thanh toán theo thứ tự nêu trên, trừ các trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật về thi hành án.

Một số trường hợp cụ thể sau:

Trường hợp có nhiều người được thi hành án thì việc thanh toán tiền được thi hành án được thực hiện như sau: Việc thanh toán được thực hiện theo thứ tự quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật thi hành án dân sự; trường hợp trong cùng một hàng ưu tiên có nhiều người được thi hành án thì việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ số tiền mà họ được thi hành án; Số tiền thi hành án thu theo quyết định cưỡng chế thi hành án được thanh toán cho những người được thi hành án tính đến thời điểm có quyết định cưỡng chế đó; số tiền còn lại được thanh toán cho những người được thi hành án theo các quyết định thi hành án khác tính đến thời điểm thanh toán; Sau khi thanh toán các khoản theo quy định số tiền còn lại sẽ được trả cho người phải thi hành án.

Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp là bên được thi hành án hoặc trường hợp bán tài sản mà bản án, quyết định tuyên kê biên bảo đảm thi hành một nghĩa vụ cụ thể thì số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp, bị kê biên được ưu tiên thanh toán cho bên nhận cầm cố, thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ án phí của bản án, quyết định đó, chi phí cưỡng chế và khoản tiền quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật thi hành án dân sự. Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì người nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản theo quy định của pháp luật về thi hành án.

2.1.8. Khiếu nại, tố cáo về hoạt động đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự

Quá trình đấu giá tài sản không phải lúc nào cũng có được sự đồng thuận của các chủ thể tham gia đấu giá. Do đó, việc khiếu nại, tố cáo kết quả đấu giá để thi hành án có thể xảy ra khi người khiếu nại, tố cáo không đồng ý với kết quả bán đấu giá, phát hiện ra các hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản hoặc việc khiếu nại, tố cáo của người phải thi hành án đối với quá trình bán đấu giá tài sản của họ nhằm kéo dài việc thi hành án...

Việc khiếu nại đối với việc bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự thường do người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện.

Trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự thì thường có một số nội dung khiếu nại nổi lên như sau:

Đó là khiếu nại về giá trị tài sản đấu giá: Người phải thi hành án thường muốn cho giá trị tài sản bị bán đấu giá được ở mức cao nhất mà họ mong muốn. Do vậy, khi được thông báo về kết quả đấu giá với số tiền thu được từ việc bán tài sản của người phải thi hành án họ có thể không đồng ý với giá trị tài sản của mình khi đem bán chỉ được từng đó. Ví dụ, đương sự có thể khiếu nại về giá với lý do cho rằng Chấp hành viên thông đồng móc nối với tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá tài sản để đìm giá tài sản đấu giá. Có thể thấy đối với tài sản đấu giá bị giảm bị giảm giá nhiều lần do không có người mua, không có người tham gia đấu giá thì giá trị sẽ giảm đi rất nhiều so với giá ban đầu.

Khiếu nại về trình tự, thủ tục trong quá trình bán đấu giá tài sản. Trên cơ sở của đơn khiếu nại cơ quan có thẩm quyền phải trả lời và có quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại.

Trong quá trình đấu giá, tài sản công dân có quyền tố cáo với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền về hành vi vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản theo quy định. Việc giải quyết tố cáo trong hoạt động đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

2.1.9. Xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại

Theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản thì khi có một trong các hành vi bị nghiêm cấm tại Điều 9 và Điều 19 của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức

độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Về hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản: Theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì trường hợp hủy kết quả đấu giá các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp có tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các bên có thể thương lượng, hòa giải hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự ở Thái Nguyên

2.2.1. Khái quát chung về công tác thi hành án dân sự của tỉnh Thái Nguyên

Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế của vùng trung du miền núi Đông Bắc nói chung và của khu Việt Bắc nói riêng, là cửa ngõ giao lưu kinh tế xã hội giữa vùng trung du miền núi với vùng đồng bằng Bắc Bộ; phía Bắc tiếp giáp với tỉnh Bắc Kạn, phía Tây giáp với các tỉnh Vĩnh Phúc, Tuyên Quang, phía Đông giáp với các tỉnh Lạng Sơn, Bắc Giang và phía Nam tiếp giáp với thủ đô Hà Nội (cách 80 km); diện tích tự nhiên 3.562,82 km². Với vị trí địa lý thuận lợi, chính sách thông thoáng, mở cửa đã tạo điều kiện cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào tỉnh Thái Nguyên. Có nhiều tập đoàn của các nước phát triển đã đến Thái Nguyên để đầu tư như tập đoàn Sam Sung của Hàn Quốc và các tập đoàn kinh tế khác của Nhật Bản, Trung Quốc, Singapor... Do vậy, Thái Nguyên ngày càng có sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế, tốc độ phát triển kinh tế năm sau luôn cao hơn năm trước.

Tuy nhiên, song song với sự phát triển kinh tế cũng kéo theo nhiều những phát sinh trong quan hệ giao dịch dân sự. Những tranh chấp trong liên quan đến vay nợ phát sinh nhiều. Do đó, số lượng thụ lý về việc và tiền của thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên ngày càng tăng. Trong những năm gần đây việc xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án do các cơ quan thi hành án dân sự của tỉnh tiến hành ngày càng tăng.

Công tác thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên luôn nhận được sự quan tâm của cấp ủy đảng và chính quyền địa phương. Trong những năm qua, công tác thi hành án dân sự đã được lãnh đạo của ngành thi hành án dân sự tỉnh quan tâm, chỉ đạo sát sao hơn. Sự phối kết hợp trong quá trình giải quyết án được đội ngũ Chấp hành viên thực hiện ngày càng tốt hơn, chuyên nghiệp hơn.

Theo các báo cáo thống kê hàng năm của Cục THADS tỉnh Thái Nguyên thì việc giải quyết ngày càng tăng, số tiền phải thi hành án đều tăng, đặc biệt án thi hành cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng tuy chiếm một phần nhỏ về việc nhưng số tiền phải thi hành án thì lại chiếm tỷ lệ cao. Cho nên, để giảm số lượng tiền phải thi hành chuyển cho kỳ sau công tác kê biên xử lý tài sản đều được lãnh đạo ngành thi hành án Thái Nguyên chỉ đạo quyết liệt.

Kết quả thi hành án dân sự của tỉnh Thái Nguyên trong 05 năm trở lại gần đây như sau:

Bảng 2.1: Kết quả thi hành án dân sự về việc

Năm	Số phải thi hành	Số có điều kiện thi hành	Thi hành xong	Tỷ lệ thi hành xong / Số có điều kiện (%)
2014	10.759	7.799	7.147	91,64
2015	10.800	8.017	7.525	93,86
2016	10.275	7.468	7.017	93,96
2017	10.848	7.765	6.937	89,34
7/2018	11.803	8.799	7.827	88,95

(Nguồn Cục THADS tỉnh Thái Nguyên)

Bảng 2.2: Kết quả thi hành án dân sự về tiền

Đ.vị tính: 1.000đ

Năm	Số phải thi hành	Số có điều kiện thi hành	Thi hành xong	Tỷ lệ thi hành xong / Số có điều kiện (%)
2014	206.829.044	93.808.459	78.491.392	83,67
2015	305.844.292	196.772.489	170.363.449	86,58
2016	798.061.512	623.225.308	594.500.840	95,32
2017	682.070.490	294.181.701	169.995.641	57,79
7/2018	645.300.657	209.923.490	71.230.470	33,93

(Nguồn Cục THADS tỉnh Thái Nguyên)

Qua số liệu trên có thể thấy số lượng việc phải thi hành tuy năm sau không tăng hơn năm trước nhiều, nhưng số tiền phải thi hành án thì tăng rất nhiều, như năm 2014 số tiền phải thi hành là 206.829.044.000đ, năm 2017 số tiền phải thi hành là 682.070.490.000đ (tăng gấp 03 lần so với năm 2014), tháng 7/2018 số tiền phải thi hành là 645.300.657.000đ (tăng gấp 2,23 lần so với năm 2014).

Về đội ngũ Chấp hành viên

Đây là những thành phần quan trọng trong hệ thống thi hành án dân sự của tỉnh, Chấp hành viên là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định theo quy định của pháp luật. Do vậy, kết quả của việc thi hành án phụ thuộc rất nhiều vào quá trình tác nghiệp của Chấp hành viên khi tổ chức thi hành án.

Hiện nay số lượng Chấp hành viên trong hệ thống thi hành án dân sự của tỉnh chiếm khoảng 1/3 (tổng biên chế cán bộ công chức của tỉnh là 159, số lượng Chấp hành viên là 63).

Để thực hiện việc đấu QSDĐ và TSGLTĐ đúng theo quy định pháp luật, đòi hỏi đội ngũ Chấp hành viên phải có đủ năng lực, trình độ mới thực hiện được việc trên. Vì để đưa tài sản của người phải thi hành án ra bán đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Chấp hành viên phải thực hiện rất nhiều khâu trong quá trình giải quyết thi hành án. Có thể kể đến là xác minh điều kiện thi hành án, ra quyết định kê

biên tài sản, thông báo cho đương sự biết việc kê biên, định giá tài sản kê biên, bán đấu giá tài sản kê biên, giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Chấp hành viên là trung tâm của cả quá trình thi hành án, việc bán đấu giá tài sản phụ thuộc rất nhiều vào quá trình tác nghiệp của Chấp hành viên. Nếu Chấp hành viên không xác định rõ tình trạng QSDĐ của người phải thi hành án thì sẽ gây khó khăn cho việc xử lý tài sản, ảnh hưởng rất lớn đến kết quả đấu giá.

Theo quy định của pháp luật về thi hành án, việc bán đấu giá tài sản là của quá trình xử lý tài sản kê biên. Việc kê biên tài sản nhất là QSDĐ đòi hỏi Chấp hành viên phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nếu Chấp hành viên không có trình độ nghiệp vụ chuyên môn tốt, sẽ dẫn đến việc kê biên tài sản sai sót như tài sản kê biên không phải của người thi hành án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của người liên quan khi tài sản thuộc sở hữu chung hoặc tài sản của hộ gia đình. Quá trình kê biên, xử lý kê biên tài sản đòi hỏi Chấp hành viên phải thông báo kịp thời cho đương sự, để họ biết được mình có quyền ưu tiên mua tài sản hoặc lấy lại tài sản theo quy định của pháp luật. Trong quá trình tham gia giám sát việc đấu giá tài sản. Chấp hành viên cũng phải nắm chắc về trình tự, thủ tục của cuộc đấu giá tài sản, để nếu phát hiện ra những vi phạm, sai sót của tổ chức đấu giá thì có thể yêu cầu dừng cuộc đấu giá, nhằm tránh gây thiệt hại cho đương sự và vi phạm các quy định về đấu giá tài sản.

Đội ngũ Chấp hành viên của hệ thống thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên đã cơ bản đủ theo tỷ lệ do cấp trên giao cho về chỉ tiêu, đáp ứng được yêu cầu về chất lượng. Tuy nhiên, vẫn còn một số Chấp hành viên còn yếu, năng lực hạn chế nên trong quá trình xử lý tài sản kê biên vẫn có những vi phạm, sai sót là nguyên nhân ảnh hưởng đến việc đấu giá tài sản, nhiều vụ việc đấu giá tài sản xong không đảm bảo được quyền lợi cho người mua tài sản trúng đấu giá, dẫn đến khiếu nại, tố cáo kéo dài có một số vụ đến nay chưa giải quyết xong, ví dụ như việc không giao được tài sản đấu giá.

2.2.2. Về tình hình đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Về hoạt động của các tổ chức đấu giá: Hiện nay trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có 04 tổ chức đấu giá hoạt động đó là: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên, đây là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên và 03 doanh nghiệp đấu giá tài sản. Tuy chỉ có 04 tổ chức đấu giá trên địa bàn, nhưng theo tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên với số lượng như vậy vẫn đáp ứng được nhu cầu về đấu giá tài sản.

Hoạt động của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản của tỉnh thường xuyên là đấu giá QSDĐ do Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền; đấu giá các tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung quỹ nhà nước và tài sản kê biên đảm bảo thi hành án của các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh.

Các doanh nghiệp đấu giá còn lại hoạt động cũng chủ yếu là tổ chức đấu giá các tài sản bị kê biên để thi hành án do các cơ quan thi hành án dân sự ủy quyền bán và bán đấu giá tài sản doanh nghiệp.

Nhìn chung, trong thời gian qua hoạt động của các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh hoạt động tương đối có hiệu quả. Với chức năng, nhiệm vụ của mình tổ chức đấu giá tài sản đã thực hiện được nhiều cuộc đấu giá tài sản thu được những khoản tiền lớn cho ngân sách nhà nước, cũng như cho các cơ quan thi hành án khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Thời gian qua trong lĩnh vực giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất liên quan đến thi hành án không nhiều. Điều này cho thấy việc đấu giá QSDĐ của các tổ chức đấu giá được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, thể hiện tính chuyên nghiệp cao, đáp ứng được những yêu cầu về việc bán đấu giá tài sản trên địa bàn.

Về đấu giá viên: Đấu giá viên của các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh thực sự không nhiều, các đấu giá viên hoạt động hiện nay trên địa bàn tỉnh khoảng dưới 10 người. Tuy ít, nhưng các đấu giá viên hiện nay đều là những người có trình độ kiến thức, đều có bằng tốt nghiệp đại học hoặc trên đại học thuộc một trong các chuyên ngành luật, kinh tế, kế toán, tài chính, ngân hàng, đều tốt nghiệp khóa đào

tạo nghề đấu giá. Việc đấu giá tài sản thi hành án chỉ chiếm một phần nhỏ trong hoạt động của đấu giá viên, vì các hồ sơ đấu giá tài sản để thi hành án dân sự do các Chấp hành viên của các cơ quan thi hành án dân sự chuyên lên để đấu giá chiếm tỷ trọng không nhiều.

Hầu hết các đấu giá viên đang hoạt động trên địa bàn tỉnh là những đấu giá viên có kinh nghiệm, nhiều năm trong nghề, nên về trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản cũng như pháp luật liên quan đều được thực hiện đúng.

Về tình hình đấu giá tài sản để thi hành án: Hiện nay đấu giá tài sản để thi hành án trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên chủ yếu là đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ. Có thể thấy người phải thi hành án khi đã bị khởi kiện phải thi hành nghĩa vụ trả tiền, thì lúc này họ đều lâm vào điều kiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nguyên nhân có thể do làm ăn thua lỗ, nguồn thu nhập không có. Thời gian qua trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đặc biệt là người chăn nuôi bị thua lỗ nặng nề, các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh cũng gặp rất nhiều khó khăn, nên việc khởi kiện ra Tòa án để đòi trả nợ cũng phát sinh tương đối nhiều. Khi điều kiện kinh tế lâm vào tình trạng khó khăn thì hầu hết tài sản còn lại có giá trị của người phải thi hành án chủ yếu là QSDĐ & TSGLTĐ. Do vậy, Chấp hành viên khi tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án thì xác minh được tài sản đảm bảo có giá trị chủ yếu là QSDĐ và TSGLTĐ; ngoài ra hiện nay để có vốn người phải thi hành án thường dùng tài sản có giá trị của mình là QSDĐ & TSGLTĐ thế chấp cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng để đảm bảo khoản vay của mình.

Trên cơ sở xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, Chấp hành viên sẽ tiến hành kê biên tài sản và tài sản kê biên chủ yếu hiện nay là QSDĐ & TSGLTĐ. Cho nên việc bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự hiện nay trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên chủ yếu là bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ.

Bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian qua vẫn còn có việc phải hạ giá nhiều lần mới bán được. Nguyên nhân là do một phần do thị trường bất động sản đóng băng một thời gian dài, người có nhu cầu về nhà ở nhiều, nhưng hầu hết đều là người lao động tại các

khu công nghiệp nên điều kiện kinh tế khó tiếp cận được với các tài sản đấu giá để thi hành án. Ngoài ra nguồn cung cấp đất nền, các khu chung cư của các doanh nghiệp nhiều, giá cũng vừa phải. Nên để mua bất động sản bị bán đấu giá để thi hành án, nhiều người có tâm lý không muốn mua, vì người mua còn có nhiều cơ hội lựa chọn ở các nguồn cung khác. Điều này cho thấy bán đấu giá tài sản để thi hành án không hề dễ dàng, nó phần nào cũng làm đến ảnh hưởng đến kết quả của cơ quan thi hành án dân sự.

Qua thực tế khảo sát về các hồ sơ bán đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên trong thời gian khoảng 05 năm trở lại đây số lượng tài sản bán đấu giá lần đầu thành công chiếm tỉ lệ nhỏ, chủ yếu tài sản bán đấu giá để thi hành án phải từ 02 lần trở lên, thậm chí có trường hợp đến lần thứ 08 mới bán được.

Ví dụ: Vụ Trương Thị Thúy, trú tại: Xóm Vạn Già, xã Bảo Lý, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2015/QĐST-DS ngày 29/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên phải trả cho anh Nguyễn Văn Huy, trú tại: Thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên số tiền là 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn*). Quá trình giải quyết thi hành án ngày 22/6/2015, Chấp hành viên đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và 01 ngôi nhà 02 tầng, cùng các công trình phụ trên đất của chị Thúy. Sau khi kê biên do không thỏa thuận được về giá và tổ chức thẩm định giá, Chấp hành viên đã ký Hợp đồng thẩm định giá tài sản với Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc, và ngày 20/7/2015 có Chứng thư thẩm định giá tài sản của gia đình chị Thúy có giá trị là 820.000.000đ. Khi có chứng thư thẩm định giá do chị Thúy không trả tiền cho anh Huy nên Chấp hành viên đã ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản của chị Thúy với giá khởi điểm là 820.000.000đ. Do tài sản ở khu vực nông thôn, xung quanh có anh em họ hàng nhà chị Thúy nên lần đầu bán đấu giá không có người tham gia và phải đến khi Chấp hành viên ra quyết định giảm giá tài sản lần thứ 8 mới có người đăng ký mua, giá khởi điểm còn lại là: 352.983.000đ và tài sản được bán với giá là 357.983.000đ.

Như vậy, có thể thấy để bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh không phải dễ dàng, nó mất thời gian tương đối dài cho quá trình bán đấu giá. Nguyên nhân là do một phần QSDĐ của người phải thi hành án là đất ở nông thôn, xung quanh có anh em, họ hàng, nên nhiều người sau khi tìm hiểu rất ngại mua loại tài sản này.

2.3. Kết quả đạt được và hạn chế tồn tại

2.3.1. Kết quả đạt được trong bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Theo báo cáo thống kê thi hành án dân sự 05 năm trở lại đây (2014- 7/2018), công tác THADS ở Thái Nguyên đã đạt được những kết quả tốt, số việc và số tiền thi hành được ngày càng tăng, tỷ lệ giảm về việc và tiền đều đã được các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh cố gắng giải quyết một cách quyết liệt. Để đạt được những kết quả ở trên, toàn hệ thống các cơ quan trên địa bàn tỉnh đều phải tập trung giải quyết các hồ sơ thi hành án, những trường hợp có điều kiện không thi hành thì đều phải áp dụng các biện pháp cưỡng chế như kê biên tài sản. Để đánh giá được hiệu quả của việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án trên địa bàn tỉnh, có thể xem xét, phân tích, đánh giá trên cơ sở các số liệu đã được tổng hợp sau đây:

Bảng 2.3: Bảng tổng hợp số liệu về việc bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để đảm bảo thi hành án dân sự

Năm	Số việc đấu giá	Đấu giá thành (lần đầu)	Số việc đấu giá không thành	Số việc đấu giá bán được do hạ giá (từ lần thứ 2 trở lên)	Số việc đấu giá bị hủy	Số việc chưa giao được tài sản
2014	50	10	40	35	0	4
2015	55	18	37	33	0	2
2016	76	51	25	25	0	1
2017	78	54	24	24	0	2
7/2018	86	77	9	9	0	2

(Nguồn Cục THADS tỉnh Thái Nguyên)

Bảng 2.4: Bảng tổng hợp số liệu về tiền bán đấu giá QSDĐ và TSGLTD để đảm bảo thi hành án dân sự

Năm	Số việc đấu giá	Đấu giá thành (lần đầu)	Số việc đấu giá không thành	Số việc đấu giá bán được do hạ giá (từ lần thứ 2 trở lên)	Số việc đấu giá bị hủy	Số việc chưa giao được tài sản
2014	19.876.689	6.987.679	12.889.010	11.987.654	0	2.354.768
2015	55.987.354	20.922.455	35.064.899	35.064.899	0	1.234.576
2016	60.567.956	36.408.743	24.249.213	22.560.700	0	1.287.659
2017	62.498.500	47.707.591	14.790.909	13.678.965	0	1.456.213
7/2018	73.987.189	61.592.117	12.395.072	11.567.976	0	1.597.000

(Nguồn Cục THADS tỉnh Thái Nguyên)

Kết quả trên bảng tổng hợp về bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh có thể thấy, việc bán đấu giá lần đầu do các cơ quan thi hành án dân sự chuyên lên các tổ chức đấu giá nói chung đều tổ chức bán đấu giá được, nhưng vẫn còn phải qua các lần giảm giá mới bán được. Điều này phần nào làm giảm giá trị của tài sản kê biên của người phải thi hành án, việc thi hành án bị kéo dài do tài sản bán đấu giá chưa bán được ngay. Do vậy, các Chấp hành viên cũng phải cân nhắc tính toán việc kê biên QSDĐ & TSGLTD của người phải thi hành án để thuận lợi cho việc bán đấu giá nhằm đảm bảo cho việc thi hành án đạt được hiệu quả.

Qua số liệu thống kê có thấy rằng trong những năm gần đây số lượng việc và tiền phải thi hành án được tiến hành bán đấu giá ngày càng tăng. Phân tích các số liệu trên biểu thống kê kết quả bán đấu giá tài sản có thể thấy tỉ lệ bán đấu giá thành ngày càng tăng. Tỉ lệ bán đấu giá bị hủy không có, điều đó chứng tỏ trình độ của các tổ chức đấu giá, Chấp hành viên, đấu giá viên ngày càng được nâng cao. Việc tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, cũng như pháp luật về thi hành án dân sự đã được nghiêm chỉnh chấp hành. Trong thời gian

vừa qua chưa tổ chức đấu giá hay Chấp hành viên trên địa bàn tỉnh phải bồi thường do liên quan đến việc đấu giá tài sản.

Kết quả bán đấu giá tài sản đã góp phần trong việc thi hành được tỉ lệ lớn về tiền trong thi hành án dân sự. Bảo vệ được quyền lợi cho người được thi hành án là các cá nhân, tổ chức, tạo ra sự nghiêm minh trong việc thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Hoạt động bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ ngày càng được quan tâm, chú trọng. Có thể thấy hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án đã đi vào nề nếp, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Để đạt được các kết quả khả quan trong hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án trên địa bàn có một số nguyên nhân cơ bản sau:

- Pháp luật về đấu giá ngày càng được hoàn thiện, Luật đấu giá tài sản ra đời và có hiệu lực từ ngày 01/7/2017 đã làm cho hoạt động đấu giá trở nên chuyên nghiệp hơn, thời gian để đấu giá được rút ngắn hơn.

- Công tác bán đấu giá tài sản để thi hành án đã được sự quan tâm chỉ đạo của cấp ủy, chính quyền địa phương và lãnh đạo ngành thi hành án. Sự phối hợp tốt giữa các ban, ngành liên quan đến việc đấu giá tài sản, vấn đề bảo đảm quyền lợi cho người mua tài sản đấu giá đã được chú trọng, quan tâm kịp thời, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá tài sản đã tạo điều kiện thuận lợi và dễ dàng hơn, tạo tâm lý thoải mái đối với người mua được tài sản đấu giá.

- Các tổ chức đấu giá tài sản và đội ngũ đấu giá viên hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn. Các cơ quan có thẩm quyền ngày càng quan tâm, chú trọng đến việc đào tạo nghiệp vụ chuyên môn cho các đấu giá viên, việc kiểm tra hoạt động của các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh thường xuyên được kiểm tra theo đúng quy định. Đội ngũ Chấp hành viên ngày càng được nâng cao về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng xử lý các tình huống trong thi hành án ngày càng được nâng cao.

- Việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ ngày càng được các cơ quan thi hành án dân sự của tỉnh chú trọng, coi đây là một trong những giải pháp quan trọng trong việc giảm số lượng tiền phải thi hành án. Theo thống kê về kết quả đấu

giá tài sản để thi hành án, thì thời gian gần đây các tài sản được đấu giá chủ yếu là QSDĐ & TSGLTĐ đều được đấu giá thành, chưa có trường hợp nào kết quả đấu giá bị hủy. Điều này cho thấy ngay từ đầu các trình tự, thủ tục trong thi hành án, cũng như trình tự, thủ tục đấu giá tài sản đã được các Chấp hành viên, đấu giá viên chấp hành và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và pháp luật về thi hành án dân sự.

2.3.2. Một số hạn chế tồn tại trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Bên cạnh những kết quả đạt được trong hoạt động đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự nói riêng vẫn còn một số hạn chế tồn tại, khó khăn, vướng mắc trong hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án, các vi phạm này thường do trong quá trình thực hiện không theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đấu giá tài sản, một số vi phạm hạn chế còn tồn tại như sau:

Thứ nhất, vi phạm về nguyên tắc đấu giá, định giá tài sản bị kê biên để đấu giá

Vi phạm nguyên tắc tuân thủ pháp luật: Đó là hiện nay việc đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ trên địa bàn tỉnh vẫn còn có những hồ sơ đấu giá vi phạm nguyên tắc tuân thủ pháp luật. Điều này diễn ra chủ yếu trong việc kê biên bán đấu giá QSDĐ thuộc sở hữu chung của hộ gia đình. Đó là trong quá trình kê biên tài sản Chấp hành viên không làm rõ hoặc không thông báo cho các sở hữu chung biết về việc phân chia tài sản hoặc thông báo xác định phần sở hữu chung [21, Điều 74]. Nên khi tài sản bán được khi yêu cầu người phải thi hành án bàn giao tài sản thì các chủ sở hữu chung khiếu nại, khiếu kiện gây khó khăn cho việc giao tài sản bán đấu giá. Cho dù người mua được tài sản đấu giá được pháp luật bảo vệ, nhưng đối với Chấp hành viên sẽ phải bồi thường nếu có vi phạm trong quá trình kê biên, bán đấu giá tài sản để thi hành án.

Khi kê biên QSDĐ không tiến hành kiểm tra đo đạc cụ thể trước khi kê biên mà chỉ dựa trên giấy chứng nhận QSDĐ, dẫn đến việc diện tích kê biên bán đấu giá thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ngoài ra, còn có hiện tượng, Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án thông đồng với tổ chức thẩm định giá tài sản định giá thấp, sau đó thông đồng móc nối với

tổ chức bán đấu giá tài sản để cho người thân quen mua được tài sản với giá thấp nhằm trục lợi. Việc này vi phạm nghiêm trọng đến nguyên tắc đấu giá tài sản.

Thứ hai, vi phạm về chủ thể đấu giá tài sản: Đó là có hiện tượng chủ thể thật sự có nhu cầu tham gia đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ khó tiếp cận được việc mua tài sản. Trong khi đó giữa tổ chức bán đấu giá tài sản, Chấp hành viên hoặc một nhóm người muốn có sự trục lợi của việc đấu giá tài sản thông đồng, móc ngoặc với nhau đưa người của mình làm “ quân xanh, quân đỏ” tham gia trong quá trình đấu giá, điều này làm ảnh hưởng đến sự khách quan của việc bán đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án, vì nó chỉ mang lợi ích cho một nhóm cá nhân hay tổ chức khi tham gia vào việc đấu giá tài sản.

Thứ ba, vi phạm về lựa chọn tổ chức bán đấu giá và thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá:

Về vi phạm lựa chọn tổ chức bán đấu giá: Tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS quy định “...Đương sự có quyền thoả thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thoả thuận. Trường hợp đương sự không thoả thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản...”

Tại khoản 1 Điều 56 Luật đấu giá tài sản quy định về: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản “ Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.”

Qua khảo sát, đánh giá hoạt động xử lý tài sản kê biên bằng đấu giá tài sản cho thấy, hiện nay việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án của các Chấp hành viên trên địa bàn tỉnh hầu như chưa thực hiện được đúng theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Trên trang thông tin điện tử của ngành thi hành án đó là Cổng thông tin điện tử Tổng cục thi hành án dân sự theo số liệu thì chưa thấy có các thông báo về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản của thi hành án dân

sự tỉnh Thái Nguyên. Còn các trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản càng không thấy có. Điều này dẫn đến thông tin về bán đấu giá tài sản rất hạn chế và những người muốn đăng ký tham gia đấu giá thì không biết tổ chức nào sẽ thực hiện bán đấu giá tài sản để thực hiện đăng ký mua tài sản.

Vi phạm thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá: Đây là một trong những vi phạm của Chấp hành viên trong quá trình tổ chức thi hành án, vi phạm này thường xuất phát từ những dạng sau:

- Chấp hành viên không thông báo, hoặc chậm thông báo cho đương sự về quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Theo quy định thì thời hạn thỏa thuận lựa chọn tổ chức đấu giá là không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày định giá, tuy nhiên quá trình thực hiện nhiều Chấp hành viên cho thời hạn thỏa thuận lựa chọn rất dài, dẫn đến việc chậm trễ trong việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Chấp hành viên cho các bên tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá không đúng hoặc không đủ thành phần: Theo quy định thì việc thỏa thuận lựa chọn tổ chức đấu giá phải có sự tham gia của người phải thi hành án, người được thi hành án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có), tuy nhiên nhiều trường hợp Chấp hành viên chỉ ghi nhận ý kiến của một trong các bên và coi đó là thỏa thuận lựa chọn tổ chức đấu giá, từ đó thực hiện việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá dựa trên đề nghị của một bên, điều này dẫn đến khiếu nại, tố cáo sau khi tài sản được bán đấu giá.

- Chấp hành viên lựa chọn tổ chức đấu giá không đúng thỏa thuận do các đương sự đã lựa chọn trước đó, ví dụ: biên bản thỏa thuận về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá, các bên đương sự thống nhất lựa chọn tổ chức đấu giá A nhưng chấp hành viên lại ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá B.

Thứ tư, vi phạm trong ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản:

- Chấp hành viên chậm ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản: Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự thì thời hạn ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản là 10 ngày kể từ ngày định giá, nhưng vẫn còn tình trạng hồ sơ thi hành án thể hiện Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quá thời hạn nêu trên. Có trường hợp kể từ ngày có chứng thư thẩm định giá tài sản, nhưng phải 03

tháng sau Chấp hành viên mới ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá để bán đấu giá tài sản kê biên của người phải thi hành án. Điều này dẫn đến kéo dài việc thi hành án, là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc khiếu nại, tố cáo trong hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án.

- Ký không đúng chức danh Chấp hành viên: Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật thi hành án dân sự thì Chấp hành viên mới là người có quyền ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, vẫn còn trường hợp thủ trưởng, phó thủ trưởng cơ quan THADS ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá tài sản. Điều này cho thấy sự phân định về chức năng nhiệm vụ của một số thủ trưởng, phó thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự chưa được tách bạch rõ ràng.

- Nội dung hợp đồng thiếu hoặc không rõ ràng: Vẫn còn một số hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự, Chấp hành viên không ghi các thông tin về việc người mua được tài sản đấu giá phải nộp thuế chuyển QSDĐ theo như quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 của Bộ Tư pháp- Tòa án nhân dân Tối cao- Viện kiểm sát nhân dân Tối cao.

Thứ năm, vi phạm trong việc niêm yết, thông báo công khai về bán đấu giá tài sản: Việc thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá QSDĐ và TSGLTĐ để thi hành án là một trong những vi phạm mà Chấp hành viên thường xuyên hay mắc phải. Đó là thực hiện chưa hết trách nhiệm và có thể là lỗi vô ý hoặc cố ý. Cũng có một số trường hợp Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá tài sản chưa thực hiện niêm yết, thông báo một cách công khai, minh bạch theo đúng quy định của pháp luật, ví dụ: như dấu thông tin hoặc thực hiện việc niêm yết công khai một cách đối phó, không đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ sáu, vi phạm thời hạn nộp tiền mua tài sản: Người mua trúng đấu giá chậm nộp tiền hoặc chưa nộp tiền mua tài sản theo quy định và hợp đồng mua bán tài sản. Đối với những vụ việc này cần phải có biện pháp khắc phục ngay hoặc phải hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Thứ bảy, vi phạm về thanh toán tiền sau khi bán được tài sản đấu giá và các khoản chi phí bán đấu giá:

Theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự về thanh toán tiền thi hành án thì khi thu được tiền bán đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ của người phải thi hành án thì phải thực hiện việc thanh toán theo thứ tự đã được quy định. Nhưng vẫn còn có một số trường hợp một người phải thi hành án cho nhiều người thì khi thanh toán số tiền bán đấu giá tài sản còn lại cho người được thi hành án sau khi đã trừ đi hết các chi phí đã thanh toán không công bằng, theo tỉ lệ được hưởng, dẫn đến việc khiếu nại của những người được thi hành án còn lại. Ví dụ: Vụ bà Ngô Thị Hạt, trú tại: thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên khiếu nại về việc thanh toán tài sản. Chấp hành viên trực tiếp giải quyết vụ án đã phải bồi thường cho bà Hạt số tiền 100.000.000đ.

Ngoài ra còn có trường hợp sau khi tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ được đưa lên tổ chức đấu giá để bán thì đương sự nộp tiền để chuộc về hoặc tài sản đã giảm giá nhiều lần nhưng không có người mua đã được cơ quan thi hành án giao lại cho người phải thi hành án. Dẫn đến việc thanh toán các chi phí phát sinh cho tổ chức bán đấu giá tài sản còn chưa có sự thống nhất, tùy tiện trong việc thanh toán.

Thứ tám, vi phạm về việc giao tài sản cho người trúng đấu giá: Thời gian vừa qua cho thấy, việc giao tài sản cho người trúng đấu giá đang gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc. Theo quy định của pháp luật thì trường hợp khó khăn, phức tạp không quá 60 ngày. Nhưng thực tế do sự chống đối, không hợp tác của người phải thi hành án, sự không phối hợp của chính quyền địa phương. Nên việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá có vi phạm về thời gian. Dẫn đến người mua được tài sản gửi đơn khiếu nại Chấp hành viên và các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh ngày càng gia tăng

Thứ chín, vi phạm về điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Đó là trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không đủ điều kiện để đăng ký tham gia, nhưng tổ chức đấu giá vẫn cho đăng ký tham gia dẫn đến việc khiếu nại trong quá trình tổ chức đấu giá tài sản.

2.3.3. Nguyên nhân của tồn tại hạn chế

Nguyên nhân khách quan

Những hạn chế của việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTD để thi hành án dân sự ở tỉnh Thái Nguyên nêu trên xuất phát từ một số nguyên nhân khách quan sau:

Giữa Luật đấu giá tài sản và Luật thi hành án dân sự quy định về việc thời hạn để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, ký hợp đồng đấu giá tài sản vẫn còn có mâu thuẫn chồng chéo.

Ví dụ như: Theo quy định tại Điều 101 Luật thi hành án dân sự thì thời hạn để Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng bán đấu giá tài sản là trong vòng 10 ngày kể từ ngày có kết quả thẩm định giá tài sản. Nhưng thực tế việc chấp hành đúng thời hạn rất khó khăn. Vì trong thời hạn 05 ngày nếu không có thỏa thuận thì Chấp hành viên mới lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản. Như vậy Chấp hành viên chỉ còn 05 ngày làm việc để lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản quy định về việc người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản. Nhưng hiện nay trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản chưa có, nên việc đăng thông tin này chưa thể thực hiện được và Luật đấu giá cũng không quy định thời gian cụ thể mà người có tài sản thông báo về việc nộp hồ sơ tham gia tổ chức bán đấu giá tài sản là bao lâu. Dẫn đến việc tùy tiện của các Chấp hành viên trong việc ấn định thời gian nộp hồ sơ tham gia của các tổ chức đấu giá trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo thi hành án.

Khó khăn, vướng mắc, bất cập khi thực hiện Nghị quyết 42/2017/QH14 trong quá trình tổ chức thi hành án dân sự liên quan đến các tổ chức tín dụng. Cụ thể: Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm một số chính sách về xử lý nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của các tổ chức tín dụng có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2017 đã tạo cơ sở pháp lý và góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc giải quyết nợ xấu cho hệ thống các ngân

hàng, tổ chức tín dụng, tạo cơ chế, điều kiện thuận lợi, giảm tải phần nào cho công tác thi hành án dân sự, đặc biệt là việc thi hành án các vụ việc liên quan đến tín dụng, ngân hàng. Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi và kết quả tích cực đạt được, khi áp dụng, thực hiện các quy định của Nghị quyết 42/2017/QH14 trong công tác thi hành án dân sự còn tồn tại một số khó khăn, vướng mắc nhất định như sau:

+ Vướng mắc, bất cập trong quy định về thanh toán tiền thi hành án, xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản để thi hành án dẫn đến tài sản đã kê biên, xử lý xong, đã bán đấu giá thành, đã giao tài sản cho người mua nhưng chưa phân chia, thanh toán xong tiền thi hành án dẫn đến việc thi hành án bị tồn đọng. Thời gian trước đây, thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và hướng dẫn tại Công văn số 1099/TCTHADS-NV1 ngày 11/4/2016 của Tổng cục Thi hành án dân sự, khi xử lý tài sản của bên thứ ba để thi hành án, đối với khoản tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản, khi thực hiện thanh toán, cơ quan thi hành án ưu tiên thanh toán án phí, kể cả án phí thuộc nghĩa vụ của người phải thi hành án. Kể từ thời điểm Nghị quyết 42/2017/QH14 có hiệu lực thi hành, tại Điều 12 của Nghị quyết 42/2017/QH14 quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán: “Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu, sau khi trừ chi phí bảo quản, thu giữ và chi phí xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu trước khi thực hiện nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ khác không có bảo đảm của bên bảo đảm”. Đồng thời, tại mục 2.4 trong Công văn số 3022/TCTHADS-NV1 ngày 15/8/2017 của Tổng cục Thi hành án dân sự hướng dẫn thực hiện một số nội dung liên quan đến Nghị quyết 42/2017/QH14 có hướng dẫn: “Từ ngày 15/8/2017, khi thực hiện việc thanh toán khoản tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu, cơ quan THADS ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng sau khi trừ chi phí cưỡng chế theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Đối với các nghĩa vụ khác của người phải thi hành án chỉ được thực hiện thanh toán trong trường hợp khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế. Riêng đối với khoản án phí, cơ quan thi hành án dân sự tạo

điều kiện để các bên đương sự và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thỏa thuận nhằm đảm bảo khoản thu nộp ngân sách Nhà nước và kết thúc được hồ sơ thi hành án chủ động đối với khoản án phí”.

Nguyên nhân chủ quan

Trong các hạn chế tồn tại của hoạt động bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên cũng có một số nguyên nhân chủ quan sau:

- Đó là do trình độ, nghiệp vụ của các Chấp hành viên trong quá trình giải quyết thi hành án đã không thực hiện đúng các trình tự, thủ tục về kê biên, định giá tài sản theo quy định của Luật thi hành án dân sự; việc tuân thủ trình tự, thủ tục trong quá trình bán đấu giá tài sản để thi hành án theo Luật đấu giá tài sản chưa được các Chấp hành viên nghiên cứu kỹ, chấp hành một cách nghiêm chỉnh. Vẫn còn có những vụ việc Chấp hành viên kê biên tài sản là QSDĐ của người phải thi hành án không xác minh hiện trạng thực địa cụ thể nên khi bán tài sản được thì khó khăn trong việc giao tài sản trúng đấu giá cho người mua được tài sản. Ví dụ như kê biên quyền sử dụng đất không có lối vào.

- Năng lực, trình độ của một số tổ chức đấu giá tài sản và đấu giá viên vẫn còn hạn chế, chưa làm hết trách nhiệm. Vẫn còn vi phạm trong việc niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Cụ thể như việc thông báo, niêm yết còn mang tính hình thức, đối phó làm cho việc khiếu nại, tố cáo trong hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án vẫn còn.

- Ngoài ra, một trong những nguyên nhân dẫn đến vi phạm trong đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự chính là việc Chấp hành viên cố tình vi phạm để trục lợi. Vì là người trực tiếp tổ chức thi hành án, Chấp hành viên sẽ thấy được những giá trị của tài sản bị kê biên bán đấu giá. Để thực hiện được những việc này Chấp hành viên sẽ dùng ảnh hưởng của mình để yêu cầu các tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên định giá tài sản không đúng giá trị thực để sau khi có kết quả định giá sẽ thông đồng, móc ngoặc với tổ chức đấu giá để cho người thân quen hoặc người nhà đứng ra mua các tài sản đó với giá thấp, sau sẽ bán lại với giá cao để thu lời.

Tiểu kết chương

Trên cơ sở các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, nhìn chung hoạt động bán đấu giá tài sản là QSDĐ và TSGLTĐ để thi hành án ngày càng đạt được những kết quả khả quan. Các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên tuy không có nhiều nhưng hoạt động có hiệu quả. Các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh đã thường xuyên quan tâm chỉ đạo về nghiệp vụ cho các Chấp hành viên trong quá trình kê biên, xử lý tài sản đảm bảo thi hành án. Hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án đã được các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ngày càng quan tâm chú trọng hơn. Việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ đã góp phần quan trọng trong quá trình giải quyết thi hành án, giúp cho cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh hoàn thành được các chỉ tiêu về tiền do ngành cấp trên giao cho.

Tuy nhiên, trong hoạt động bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ vẫn còn có những khó khăn, hạn chế nhất định. Đó là việc tuân thủ trình tự, thủ tục trong bán đấu giá tài sản của một số Chấp hành viên vẫn còn thiếu sót, vi phạm. Việc tài sản phải giảm giá nhiều lần mới bán được cũng là nguyên nhân làm cho việc thi hành án bị kéo dài. Việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá vẫn còn một số vụ việc chưa giao được. Điều này cũng làm ảnh hưởng đến hoạt động bán đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án nói chung và bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ nói riêng.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật

Để pháp luật được nghiêm minh, các bản án, quyết định được các tổ chức, cá nhân tôn trọng, chấp hành nghiêm chỉnh trên thực tế thì kết quả của hoạt động thi hành án dân sự góp phần rất quan trọng. Trong quá trình xử lý tài sản kê biên thì việc bán đấu giá tài sản nói chung và tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ nói riêng cũng là một trong những giai đoạn quan trọng của quá trình thi hành án. Để pháp luật về đấu giá tài sản, cũng như pháp luật về thi hành án dân sự ngày càng hoàn thiện hơn, đáp ứng được những yêu cầu đòi hỏi trong thời kỳ hội nhập thì việc hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản phải được quan tâm hơn và cụ thể ở một số điểm sau đây:

Thứ nhất, phải tuân theo những quy định chủ trương của Đảng về cải cách tư pháp. Theo tinh thần của Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 thì hoạt động đấu giá phải được đảm bảo được tính đồng bộ với các ngành luật liên quan và phải phù hợp với nền kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa.

Thứ hai, phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Đó là việc nhanh chóng ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn việc thi hành Luật đấu giá tài sản một cách sớm nhất. Các văn bản dưới luật phải phù hợp và không có sự mâu thuẫn chông chéo đối với Luật đấu giá tài sản và Luật thi hành án dân sự.

Thứ ba, bảo đảm phù hợp với thực tiễn về việc bán đấu giá QSDĐ và TSGLTĐ để thi hành án dân sự, phải khắc phục triệt để những khó khăn, vướng mắc từ thực tiễn.

Thứ tư, bảo đảm tính tương thích, phù hợp với thông lệ quốc tế trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật

Để khắc phục những hạn chế, tồn tại trong quá trình đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự cần có những giải pháp cụ thể sau:

- *Thứ nhất*, phải nâng cao ý thức pháp luật của Chấp hành viên trong việc tuân thủ nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật. Đó là trong bất cứ một khâu hay trong quá trình kê biên xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án thì Chấp hành viên phải tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật. Hiện nay vấn đề sở hữu chung về QSDĐ của hộ gia đình chúng ta phải có những quy định cụ thể để Chấp hành viên có cơ sở hơn trong việc xác định quyền sở hữu của các sở hữu chung. Vấn đề đất cấp cho hộ gia đình trong khu vực nông thôn từ trước đến nay rất phổ biến. Nên nhiều trường hợp khi sở hữu chung không có mặt ở địa phương hoặc xuất cảnh ra nước ngoài làm ăn thì vấn đề thông báo cho các trường hợp này rất khó khăn và vướng mắc. Do vậy, khi giải quyết những vấn đề này chúng ta nên có cơ chế riêng để cho phù hợp và tạo điều kiện cho công tác thi hành án dân sự đạt được hiệu quả cao.

Trong vấn đề thẩm định giá tài sản kê biên cũng có rất nhiều vấn đề cần phải có những giải pháp cụ thể. Đó là phải có chế tài cụ thể rõ ràng để xử lý những vi phạm trong quá trình thẩm định giá tài sản kê biên đối với thẩm định viên, tổ chức thẩm định giá tài sản. Trường hợp phát hiện có vi phạm có thể tước giấy phép đối với thẩm định giá viên hoặc xử lý hình sự đối với tổ chức thẩm định giá hoặc cá nhân vi phạm.

- *Thứ hai*, để hạn chế việc vi phạm về chủ thể đấu giá tài sản trong Luật đấu giá tài sản đã có quy định rõ ràng cụ thể về điều kiện tham gia đấu giá, về việc nộp tiền đặt trước khi tham gia đấu giá tài sản. Tuy nhiên trong quá trình đấu giá hiện tượng “quân xanh, quân đỏ” vẫn còn. Điều này sẽ ảnh hưởng tới tính khách quan, trung thực của đấu giá tài sản. Nên trong thời đại kỹ thuật số ngày nay chúng ta cần áp dụng hình thức đấu giá trực tuyến nhiều hơn và có những giải pháp kỹ thuật để cho việc đấu giá trực tuyến trở nên phổ biến hơn. Nếu chúng ta làm tốt được việc này thì việc đấu giá sẽ trở nên dễ dàng, thuận tiện hơn, giảm bớt chi phí và việc đấu giá trở nên dễ dàng hơn, đơn giản gọn nhẹ hơn.

- *Thứ ba*, cần phải thực hiện đúng quy định về việc lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Hiện nay giữa Luật đấu giá tài sản và Luật thi hành án dân sự về vấn đề lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản vẫn còn một số điểm chưa có sự tương thích với nhau đó là Luật đấu giá tài sản quy định thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai trên trang điện tử của người có tài sản và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản. Nhưng thực tế hiện nay các cơ quan thi hành án dân sự hầu như khó thực hiện được vì trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản đang trong quá trình triển khai. Do vậy, Bộ Tư pháp là cơ quan có trách nhiệm về vấn đề này cần sớm triển khai trang thông tin điện tử của tổ chức đấu giá tài sản để cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc thông báo về lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Để nâng cao trách nhiệm của các bên trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thì ngoài trách nhiệm của cơ quan thi hành án dân sự thì tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn cũng cần kiểm tra kỹ càng quá trình lựa chọn của cơ quan thi hành án dân sự có đảm bảo tính khách quan hay không. Do vậy, pháp luật về đấu giá tài sản cũng cần có sự nghiên cứu bổ sung về vấn đề này.

- *Thứ tư*, để hạn chế việc vi phạm trong ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đòi hỏi các cơ quan có chức năng giám sát hoạt động thi hành án dân sự như Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phải tăng cường hơn nữa công tác giám sát đối với những hồ sơ liên quan đến đấu giá tài sản ngay từ những giai đoạn ban đầu của quá trình đấu giá tài sản. Vì nếu hoạt động này được giám sát chặt chẽ thì sẽ hạn chế được tình trạng chậm ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và việc ký hợp đồng dịch vụ không đúng chức danh, thẩm quyền sẽ được khắc phục.

- *Thứ năm*, cần có biện pháp mạnh mẽ, chặt chẽ hơn trong việc niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản.

Đó là các Chấp hành viên phải làm hết trách nhiệm của mình đối với tài sản kê biên bị bán đấu giá. Trong quá trình tổ chức đấu giá phải thực hiện tốt việc niêm yết, thông báo công khai và phải kiểm tra theo dõi xem việc tổ chức đấu giá thực hiện có đúng quy định pháp luật không. Nếu phát hiện các sai phạm về việc công

khai bán đấu giá tài sản có quyền đề nghị dừng việc đấu giá tài sản ngay hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc hạn chế những vi phạm trong quá trình niêm yết, thông báo công khai là rất quan trọng trong quá trình đấu giá tài sản. Vì trong một số trường hợp khi có kết quả đấu giá thành, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với việc mua tài sản đấu giá. Nhưng trong quá trình thanh kiểm tra các hồ sơ phát hiện ra việc vi phạm về niêm yết, thông báo công khai thì kết quả đấu giá sẽ bị hủy và việc hủy kết quả đấu giá sẽ kéo theo rất nhiều vấn đề gây ảnh hưởng tới quyền lợi ích pháp của các bên, gây ảnh hưởng đến hoạt động đấu giá, công tác thi hành án dân sự, gây bức xúc trong dư luận, xã hội. Do vậy, các các Chấp hành viên đặc biệt là người đứng đầu các cơ quan thi hành án dân sự phải thể hiện rõ vai trò của mình trong việc chỉ đạo nghiệp vụ, các Kiểm sát viên được phân công phụ trách theo dõi hoạt động thi hành án dân sự phải trau dồi và nâng cao kỹ năng về kiểm tra, giám sát hoạt động đấu giá nói chung và hoạt động đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án dân sự nói riêng.

- *Thứ sáu*, để tránh những việc vi phạm trong việc nộp tiền trúng đấu giá đối với người mua được tài sản đấu giá, ngoài việc khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản thì nên có quy định về một khoản tiền phạt đối với việc vi phạm thời hạn thanh toán tiền đối với người mua được tài sản. Quy định như vậy sẽ làm cho người mua được tài sản có sự cân nhắc kỹ lưỡng khi tham gia đấu giá tài sản. Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/ NĐ-CP về bán đấu giá tài sản và xử lý kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đấu giá thành người mua được tài sản thi hành án phải nộp tiền vào tài khoản cơ quan thi hành án. Tuy quy định rõ như vậy nhưng không quy định nộp tiền là bao nhiêu, một phần hay tất cả số tiền còn lại. Do vậy, theo tôi nên sửa lại là nộp tiền theo hợp đồng mua bán tài sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đấu giá thành cho rõ ràng cụ thể, chi tiết hơn.

- *Thứ bảy*, để tránh việc ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên trong thi hành án dân sự, cũng như tránh việc bồi thường nhà nước trong quá trình thanh toán tiền sau khi bán được tài sản đấu giá và thanh toán các khoản chi phí cưỡng chế thi hành

án đòi hỏi Chấp hành viên, cũng như Thủ trưởng đơn vị và kế toán đơn vị phải thực hiện đúng theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự về thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án. Khi thanh toán tiền cho người được thi hành án trong trường hợp có nhiều người được thi hành án phải đảm bảo cho quyền lợi của từng người theo đúng quy định. Việc phân chia kỹ phần số tiền được hưởng phải đảm bảo chính xác, chặt chẽ, phải tính đúng, tính đủ kỹ phần của các đương sự. Tránh tình trạng trả thừa cho người được thi hành án khi chia kỹ phần, vì khi đó việc thu hồi lại khoản tiền trên thực tế rất khó khăn và phức tạp, dễ dẫn đến bồi thường nhà nước. Khi thanh toán khoản tiền có được do bán đấu giá sau khi đã trừ đi các chi phí phát sinh, Chấp hành viên phải lưu ý xem quá trình đấu giá có bị khiếu nại, tố cáo không, nếu bị khiếu nại, tố cáo phải tạm dừng việc thanh toán tiền và phải chờ kết quả giải quyết, nếu không sẽ khó khăn trong việc thu hồi lại khoản tiền đã chi trả.

Ngoài ra hiện nay còn một vấn đề khó khăn cho cơ quan thi hành án là các khoản kinh phí tạm ứng cho việc cưỡng chế thi hành án dân sự bị hạn chế. Đó là sự cào bằng trong tạm ứng kinh phí cưỡng chế, mỗi đơn vị chỉ được cấp khoảng 30.000.000đ để sử dụng. Trong khi đó việc chi phí cho việc cưỡng chế thi hành án rất tốn kém và trong trường hợp bán đấu giá không thành hoặc tài sản được trả lại cho người được thi hành án, dẫn đến việc áp dụng chi trả cho các tổ chức đấu giá tài sản, khi lấy nguồn để tạm ứng chi trả gặp rất nhiều khó khăn. Điều này đã dẫn đến hiện tượng các Chấp hành viên vận dụng mỗi nơi một khác không đúng theo quy định pháp luật. Do vậy, cơ quan chức năng cần xem xét về việc cào bằng kinh phí cưỡng chế cho các cơ quan thi hành án dân sự. Nên có quy chế riêng đối với từng trường hợp cụ thể trên cơ sở đánh giá mức độ của quá trình giải quyết thi hành án và có quy định cụ thể về vấn đề này.

- *Thứ tám*, để khắc phục tình trạng vi phạm về thời hạn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản, đòi hỏi Chấp hành viên phải có sự cương quyết, sự phối kết hợp tốt cùng với chính quyền địa phương, các cơ quan ban ngành và đặc biệt phải thường xuyên báo cáo Ban chỉ đạo thi hành án ở địa phương đối với những vụ việc khó khăn phức tạp để từ đó có những biện pháp tháo gỡ nhằm bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của người mua tài sản. Phải có những chế tài cụ thể đối với những trường hợp các cơ quan, tổ chức cố tình không phối hợp trong việc giao tài sản, nhằm tránh tình trạng địa phương cục bộ trong việc thi hành án dân sự. Những trường hợp mà không có sự ủng hộ của chính quyền trong việc giao tài sản cho người trúng đấu giá Chấp hành viên phải xem xét lại quy trình đấu giá đã thực hiện đúng chưa, khâu kê biên tài sản có vi phạm gì không.

- *Thứ chín*, cần có sự kiểm tra giám sát chặt chẽ đối với người đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Chấp hành viên phải yêu cầu tổ chức đấu giá thực hiện nghiêm túc trong việc kiểm tra điều kiện đăng ký tham gia đấu giá để nếu phát hiện những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải loại ngay hồ sơ. Thực hiện tốt được khâu này ngay từ đầu sẽ làm cho việc đấu giá tài sản được minh bạch và tránh việc khiếu nại, tố cáo gây ảnh hưởng đến hiệu quả của công tác thi hành án dân sự.

3.2.2. Nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để thi hành án dân sự

Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá tài sản để thi hành án cần phải thực hiện tốt các vấn đề sau:

- Phải tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động thi hành án dân sự và đấu giá tài sản để thi hành án dân sự. Việc tăng cường quản lý nhà nước đối với công tác thi hành án dân sự rất quan trọng, vì tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động thi hành án dân sự sẽ góp phần làm cho công tác thi hành án dân sự được chặt chẽ hơn, tránh được những vi phạm sai sót trong công tác thi hành án dân sự nói chung và đấu giá tài sản để thi hành án dân sự nói riêng.

- Phải tăng cường số lượng, chất lượng, nguồn nhân lực cho các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn. Đặc biệt là bổ sung thêm chỉ tiêu biên chế Chấp hành viên cho các địa bàn phải thi hành án với số lượng nhiều. Thường xuyên tổ chức các lớp bồi dưỡng về nghiệp vụ chuyên môn Chấp hành viên, cán bộ công chức trong cơ quan thi hành án dân sự.

Hiện nay với số lượng đầu việc tính bình quân cho một Chấp hành viên trên toàn quốc là tương đối nhiều. Trình tự, thủ tục trong thi hành án dân sự rất nhiều khâu, nhưng số lượng biên chế hạn chế nên đã dẫn đến việc quá tải đối với các cơ quan thi hành án dân sự. Trong khi đó chỉ tiêu biên chế nói chung ngày càng bị cắt giảm. Do vậy, Nhà nước nên có một số cơ chế đặc thù về biên chế đối với những đơn vị phải giải quyết số lượng việc thi hành án nhiều.

- Tăng cường chất lượng tổ chức cho tổ chức đấu giá, thẩm định giá bằng việc thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức, có thể thông qua phiếu thăm dò, đánh giá chất lượng, hiệu quả công việc đối với các tổ chức trên và thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng khi có kết quả. Thường xuyên cho các đấu giá viên, thẩm định viên về giá học tập và nâng cao trình độ nhận thức về mặt chính trị, cũng như về trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

- Tăng cường cơ chế phối hợp giữa cơ quan thi hành án với các cơ quan liên quan như Sở Tài nguyên – Môi trường, Công an trên địa bàn, Ủy ban nhân dân các cấp và các ban ngành liên quan trong quá trình giải quyết thi hành án. Việc phối hợp trong thi hành án dân sự là rất quan trọng, nếu không có sự phối hợp tốt thì cơ quan thi hành án dân sự khó hoàn thành nhiệm vụ. Vì để giải quyết một việc thi hành đặc biệt là những trường hợp phải kê biên cưỡng chế, bán đấu giá tài sản phải có sự tham gia của các cơ quan liên quan theo đúng quy định của pháp luật và cơ quan thi hành án dân sự cũng không thể tự mình giải quyết được. Do vậy, người đứng đầu của các cơ quan thi hành án trong hệ thống thi hành án dân sự toàn quốc phải thực hiện tốt được những yêu cầu đòi hỏi đặt ra. Phải tranh thủ sự ủng hộ của chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan trong quá trình đấu giá tài sản để thi hành án dân sự.

- Tăng cường cơ sở vật chất như điều kiện làm việc, phương tiện hoạt động của Chấp hành viên, tổ chức đấu giá tài sản, tổ chức thẩm định giá tài sản. Triển khai việc áp dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của các cơ quan thi hành án, tổ chức đấu giá, tổ chức thẩm định giá tài sản.

Hiện nay do còn khó khăn về nguồn vốn nên điều kiện làm việc của một số cơ quan thi hành án trên địa bàn còn gặp rất nhiều khó khăn, không theo kịp sự phát triển của xã hội. Do trước đây tầm nhìn của chúng ta còn một số hạn chế trong việc

dự đoán sự phát triển của hệ thống thi hành án dân sự, của tổ chức đấu giá tài sản, nên sự đầu tư về cơ sở vật chất còn hạn chế. Điều này cũng phần nào làm ảnh hưởng tới hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự, tổ chức đấu giá tài sản. Do vậy, để cho hoạt động thi hành án được xứng tầm với nhiệm vụ được giao đòi hỏi sự quan tâm của các cấp, các ngành hơn nữa.

Việc áp dụng công nghệ thông tin trong hoạt động bán đấu giá tài sản của các cơ quan thi hành án dân sự và tổ chức đấu giá tài sản cần đi vào thực chất hơn, đảm bảo tính đồng bộ và tương thích trong quá trình vận hành các nền tảng khoa học kỹ thuật công nghệ được áp dụng cho việc đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ được dễ dàng hơn, thuận tiện hơn, tránh được những vi phạm và đảm bảo được tính công khai, minh bạch trong đấu giá tài sản.

Tiểu kết chương

Từ các vấn đề được nghiên cứu ở chương 1 và chương 2 cho thấy, việc đưa ra các phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, cũng như các giải pháp về nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ & TSGLTĐ nói chung và ở địa bàn tỉnh Thái Nguyên cần được quan tâm và xem xét. Các phương hướng phải theo chủ trương, chính sách của Đảng, trên cơ sở đó có các giải pháp để pháp luật về đấu giá ngày càng được hoàn thiện hơn, đó là phải rà soát, đánh giá lại toàn bộ các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá để tránh sự chông chéo, mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật và cần phải có từng giải pháp cụ thể để khắc phục những vi phạm, những hạn chế trong đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự. Công tác phối hợp thi hành án giữa cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh cùng các cơ quan ban ngành hữu quan phải chặt chẽ, nhất là trong vấn đề liên quan đến các hoạt động đấu giá tài sản như làm tốt việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua được tài sản đấu giá. Các cơ quan thi hành án dân sự phải không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường nâng cao nhân lực, kịp thời ứng dụng các công nghệ thông tin để hoạt động thi hành án dân sự cũng như hoạt động bán đấu giá tài sản được cập nhật thường xuyên đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở nghiên cứu về hoạt động bán đấu QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Thái Nguyên, có thể rút ra được một số kết luận của luận văn như sau:

Thứ nhất, luận văn đã đưa ra được một số khái niệm về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ để thi hành án dân sự nói riêng. Đã chỉ ra được đặc điểm, vai trò của đấu giá tài sản để thi hành án.

Thứ hai, luận văn đã chỉ ra được thực trạng của pháp luật về đấu giá tài sản, đã có sự phân tích các quy định của pháp luật đối với hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án dân sự.

Thứ ba, luận văn đã đưa ra được các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản một cách cụ thể, chi tiết về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản nói chung và đấu giá tài sản nói riêng để thi hành án.

- *Thứ 4*, luận văn đã đánh giá được thực trạng về hoạt động bán đấu giá tài sản là QSDĐ & TSGLTĐ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, chỉ ra được các ưu điểm, hạn chế còn tồn tại trong hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án dân sự. Từ đó có sự phân tích nguyên nhân của những hạn chế tồn tại trong hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án dân sự.

- *Thứ năm*, luận văn đã đưa ra được một số phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Chính trị (2005) *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*, Hà Nội.
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 Tư pháp (2016) *Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC quy định một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự của Bộ Tư pháp- Tòa án nhân dân Tối cao- Viện kiểm sát nhân dân Tối cao*, ban hành ngày 01/8/2016, Hà Nội.
5. Bộ Tư pháp (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* do Viện Khoa học pháp lý thực hiện.
6. Bùi Thị Thu Hiền (2015) *Nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự*, Tạp chí dân chủ và pháp luật, số chuyên đề tháng 7/2015.
7. 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.
8. Bùi Thị Hiền (2014) *Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội.
9. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (2014) *Báo cáo kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2014, phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2015*, Thái Nguyên.
10. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (2015) *Báo cáo kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2015, phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2016*, Thái Nguyên.
11. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (2016) *Báo cáo kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2016, phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2017*, Thái Nguyên.

12. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (2017) *Báo cáo kết quả công tác thi hành án dân sự năm 2017, phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2018*, Thái Nguyên.
13. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (2018) *Báo cáo kết quả công tác thi hành án dân sự 09 tháng năm 2018*, Thái Nguyên.
14. Chính phủ (2015) *Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015, quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự*, ban hành ngày 18/7/2015, Hà Nội.
15. 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.
16. Đinh Duy Bằng (2012) *Một số vướng mắc về bán đấu giá tài sản để thi hành án*”, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, số chuyên đề tháng 02/2012.
17. Đỗ Thị Hoa (2010) *Bán đấu giá tài sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.
18. Lê Việt Cường (2016) *Một số giải pháp hoàn thiện công tác bán đấu giá tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Hà Tĩnh*, Luận văn Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Trường Đại học Bách khoa Hà Nội.
19. Kim Hoàng Tùng (2016) *Đấu giá tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
20. Lê Thu Hà (2011) *Tập bài giảng đào tạo nghề đấu giá*, Học viện Tư pháp, Hà Nội.
21. Hoàng Thị Thu Trang (2017) *Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Bắc Giang*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
22. Ngô Thị Mỹ Ninh (2017) *Đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

23. Nguyễn Huy Phục (2016) *Xử lý tài sản bảo đảm theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

24. Nguyễn Thị Thu Hà (2017) *Kê biên tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Quảng Ngãi*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

25. Nguyễn Hồng Sinh (2011) *Những khó khăn vướng mắc trong công tác kiểm soát việc bán đấu giá tài sản để thi hành án*, Tạp chí Kiểm sát số 23 tháng 12/2011.

26. Nguyễn Quang Thái và Đào Thị Thúy Lan (2012) “Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự vẫn còn là điểm nghẽn”, < [http:// tcdcpl.moj.gov.vn](http://tcdcpl.moj.gov.vn) >, (16/8/2018)

27. Quốc hội (2016) *Luật đấu giá tài sản*, ban hành ngày 01/12/2016, Hà Nội

28. Quốc hội (2014) *Luật thi hành án dân sự*, ban hành ngày 11/12/2014, Hà Nội.

29. Quốc hội (2015) *Bộ Luật dân sự*, ban hành ngày 09/12/2015, Hà Nội.

30. Quốc hội (2013) *Luật đất đai*, ban hành ngày 29/11/2013, Hà Nội.

31. Trần Thị Lương (2018) *Đấu giá tài sản để thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội.

32. Trịnh Thanh Tùng (2017) *Bán đấu giá tài sản trong thi hành án các bản án về giải quyết tranh chấp về hoạt động tín dụng ngân hàng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

33. Từ Trung Hiếu (2016) *Xử lý tài sản thế chấp trong ngân hàng để thu hồi nợ trong thi hành án dân sự từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

34. Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên (2014) *Báo cáo kết quả công tác đấu giá tài sản năm 2014*, Thái Nguyên.

35. Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên (2015) *Báo cáo kết quả công tác đấu giá tài sản năm 2015*, Thái Nguyên.

36. Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên (2016) *Báo cáo kết quả công tác đấu giá tài sản năm 2016*, Thái Nguyên.

37. Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên (2017) *Báo cáo kết quả công tác đấu giá tài sản năm 2017*, Thái Nguyên.

38. Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên (2018) *Báo cáo kết quả công tác đấu giá tài sản 7 tháng năm 2018*, Thái Nguyên.

39. Võ Tuấn Phi (2017) *Đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự từ thực tiễn tỉnh Bình Phước*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

40. Vũ Thị Phương Tú (2017) *Kê biên quyền sử dụng đất trong thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.