

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN - TỪ THỰC TIỄN TỈNH THANH HÓA

Đặng Thanh Mai¹

TÓM TẮT

Ngày nay, hoạt động đấu giá tài sản dần trở nên phổ biến và có sự phát triển mạnh mẽ cả về chất lượng lẫn số lượng. Hoạt động đấu giá tài sản tại tỉnh Thanh Hóa diễn ra khá sôi nổi. Bài viết tập trung phân tích thực trạng thực hiện đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, nêu một số vướng mắc trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản qua thực tiễn thi hành tại tỉnh, từ đó, đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Từ khóa: Đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá, giá.

DOI: <https://doi.org/10.70117/hdujs.72.02.2025.780>

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đấu giá tài sản hiện nay đang là phương thức chuyển dịch tài sản được nhiều tổ chức, cá nhân chọn lựa vì tính hiệu quả, nhanh chóng, mang lại nhiều lợi ích. Hoạt động đấu giá tài sản tại tỉnh Thanh Hóa diễn ra rất sôi nổi, tập trung chủ yếu vào đối tượng là tài sản công cũng như tài sản của người phải thi hành án. Việc đấu giá thành công những loại tài sản này không chỉ mang lại nguồn thu đáng kể cho nguồn ngân sách địa phương mà còn góp phần giải quyết dứt điểm việc thi hành nhiều bản án, xử lý lượng tài sản công mà các cơ quan, tổ chức không còn nhu cầu sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật đấu giá tài sản đã bộc lộ một số bất cập, hạn chế. Do đó, việc nghiên cứu thực trạng đấu giá tài sản từ thực tiễn tỉnh Thanh Hóa để đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản là yêu cầu cấp bách và cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Với mục tiêu nghiên cứu đã đề ra, tác giả khi nghiên cứu đề tài đã dựa trên cơ sở lý luận của Chủ nghĩa Mác - Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật, các quan điểm đường lối chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam, chính sách pháp luật của Nhà nước về đấu giá tài sản, bảo đảm hoạt động đấu giá diễn ra hiệu quả. Tác giả đã thu thập, sử dụng số liệu thứ cấp trong các báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa của Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa, các vụ việc bán đấu giá tài sản tại các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Thêm vào đó, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu: phân tích và tổng hợp, diễn dịch và quy nạp, so sánh và tổng kết thực tiễn để

¹ Khoa Lý luận Chính trị - Luật, Trường Đại học Hồng Đức; Email: dangthanhmai@hdu.edu.vn

đánh giá thực trạng pháp luật về đấu giá tài sản qua thực tiễn thi hành tại tỉnh Thanh Hóa, làm cơ sở kiến nghị hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát tình hình đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Theo Báo cáo của Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa về tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019, từ năm 2019 đến hết năm 2023, các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh đã thực hiện 4639 cuộc đấu giá, trong đó có 3226 cuộc đấu giá thành. Cụ thể:

Năm 2019, các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện 1086 cuộc đấu giá, trong đó có 838 cuộc đấu giá thành (Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 715 cuộc, Tài sản đấu giá khác là 123 cuộc), đạt 77,2% [5].

Năm 2020, các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện 1017 cuộc đấu giá, trong đó có 698 cuộc đấu giá thành (Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 519 cuộc, Tài sản đấu giá khác là 179 cuộc), đạt 68,6% [6].

Năm 2021, các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện 1135 cuộc đấu giá, trong đó có 865 cuộc đấu giá thành (Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 676 cuộc, Tài sản đấu giá khác là 189 cuộc), đạt 76,2% [7].

Năm 2022, các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện 698 cuộc đấu giá, trong đó có 423 cuộc đấu giá thành (Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 252 cuộc, Tài sản đấu giá khác là 171 cuộc), đạt 60,6% [8].

Năm 2023, các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện 703 cuộc đấu giá, trong đó có 402 cuộc đấu giá thành (Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 229 cuộc, Tài sản đấu giá khác là 173 cuộc), đạt 57,1% [9].

Qua số liệu trên có thể thấy, tài sản được đấu giá tại các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa phần lớn là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, còn lại là các loại tài sản đấu giá khác.

Tại tỉnh Thanh Hóa, việc đấu giá tài sản không phải là quyền sử dụng đất được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Còn việc đấu giá quyền sử dụng đất không chỉ được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản, Nghị định số 47/2023/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP mà còn được thực hiện theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2023 ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa do UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành.

Từ số liệu trên, ta còn có thể thấy, số lượng các cuộc đấu giá được thực hiện bởi các

tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tăng nhẹ trong các năm 2019, 2020, 2021. Trong những năm này, tỷ lệ đấu giá thành công tương đối cao. Đến năm 2022 và 2023, khi thị trường bất động sản có dấu hiệu hạ nhiệt và do ảnh hưởng của chiến tranh trên thế giới, số lượng các cuộc đấu giá và tỷ lệ đấu giá đạt giảm xuống rõ rệt.

Tại tỉnh Thanh Hóa, số lượng doanh nghiệp đấu giá tài sản tăng lên đáng kể tính đến ngày 30 tháng 12 năm 2023, ngoài Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản còn có 26 doanh nghiệp đấu giá tài sản với 39 đấu giá viên đang hành nghề, hầu hết có trụ sở tại thành phố Thanh Hóa - trung tâm kinh tế, chính trị, xã hội của tỉnh Thanh Hóa, có nguồn tài sản khá nhiều và đa dạng. Như vậy có thể thấy rằng số lượng các tổ chức đấu giá tài sản đối với một tỉnh nằm ở miền Bắc Trung bộ như tỉnh Thanh Hóa là khá đông. Đa số các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề trong đó có lĩnh vực đấu giá tài sản, nên tính chuyên nghiệp của các doanh nghiệp này chưa cao và quy mô doanh nghiệp còn tương đối nhỏ, cơ sở vật chất chưa hiện đại.

3.2. Một số vướng mắc trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản qua thực tiễn thi hành tại tỉnh Thanh Hóa

3.2.1. Quy định về xác định giá khởi điểm và giám định tài sản đấu giá

Về xác định giá khởi điểm: Pháp luật quy định về xác định giá khởi điểm của mỗi loại tài sản là khác nhau, chưa có sự thống nhất, còn có nhiều bất cập, nhất là các quy định về chế tài xử lý đối với tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xác định giá khởi điểm còn chưa nghiêm nên trong thực tiễn áp dụng về xác định giá khởi điểm còn có tổ chức, cá nhân không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về xác định giá khởi điểm, định giá khởi điểm quá cao hoặc quá thấp so với giá trị thực của tài sản, gây khó khăn, thất thoát, tổn kém về thời gian, tiền bạc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ đấu giá tài sản.

Thực tiễn tại tỉnh Thanh Hóa: Trong 6 tháng đầu năm 2023, UBND huyện Quảng Xương đã tổ chức đấu giá 17 MBQH tại 9 xã, thị trấn với tổng số hơn 600 lô đất, kết quả chỉ có 157 lô đất tại 07 MB đấu giá thành công. Một số MB đưa ra đấu giá 2 - 3 lần nhưng không có lô đất nào đấu giá thành công, như: MB khu dân cư Thượng Đình 1 tại xã Quảng Định; 3 MB khu dân cư Long Thành, Lộc Xá, Xuân Tiến tại xã Quảng Long...

Tại thị xã Nghi Sơn, trong các phiên đấu giá đất gần đây, tỷ lệ thành công thấp. Đơn cử, MB khu dân cư tổ dân phố Đoàn Hùng, phường Hải Bình là một trong những MB có vị trí đẹp, hạ tầng được đầu tư đồng bộ với tổng số 81 lô đất. Mức giá khởi điểm được phê duyệt vào tháng 10/2022, từ 11 triệu đồng/m² đến 16,8 triệu đồng/m² tùy theo vị trí. Tháng 12/2022, các lô đất được đưa ra đấu giá lần đầu tiên. Kết quả, chỉ có 18/81 lô đấu giá thành công với tổng giá chênh lệch hơn 2,19 tỷ đồng so với giá khởi điểm. Đến tháng 5-2023, 63 lô đất còn lại tiếp tục được đưa ra đấu giá, nhưng chỉ có 2 lô đấu thành công. Tổng giá trúng chênh lệch so với giá khởi điểm ở con số không đáng kể.

Về giám định tài sản đấu giá: Việc pháp luật quy định về giám định tài sản đấu giá còn chung chung, chưa rõ ràng, cụ thể nên khó áp dụng trên thực tế, nhất là quy định tài sản đấu giá được giám định khi có yêu cầu của người tham gia đấu giá và phải được sự đồng ý của người có tài sản đấu giá.

Ví dụ: theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 13/HĐ-BĐG ngày 12/11/2020 giữa Chi cục Kiểm lâm Thanh Hóa và Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Hoá về việc bán đấu giá tài sản là tang vật vi phạm hành chính gồm: Gỗ xẻ, gỗ đẽo nhóm I: Giáng hương, khối lượng 3,317 m³; Gỗ mật, khối lượng 0,887 m³; Gỗ xẻ nhóm II: Táo mật, khối lượng 2,106 m³; Gỗ xẻ nhóm III: Giổi, khối lượng 5,721 m³; Sao cát, khối lượng 2,043 m³; Góc, rễ, cành, nhánh tận dụng, gỗ hình thù phức tạp: Giáng hương nhóm I, trọng lượng 1.158 kg, Vù hương nhóm IIA, trọng lượng 6.156 kg; SP nhóm V, trọng lượng 770 kg. Tổng giá khởi điểm: 245.018.500 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm mười tám nghìn, năm trăm đồng). Ngày 03/12/2020, Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Hoá tổ chức bán đấu giá tài sản trên, Doanh nghiệp tư nhân thương mại TH là đơn vị mua được tài sản đấu giá với giá 366.000.000 đồng và nộp đủ tiền mua tài sản. Ngày 13/12/2021, Chi cục Kiểm lâm Thanh Hóa phối hợp với Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Hoá tiến hành bàn giao tài sản đấu giá cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại TH. Tuy nhiên, tại buổi giao nhận tài sản, đại diện doanh nghiệp không nhận tài sản vì cho rằng lô gỗ đấu giá nói trên có một số gỗ không phải là gỗ Giáng hương và đề nghị giám định tài sản trước khi doanh nghiệp nhận tài sản. Theo ý kiến của đại diện doanh nghiệp, trường hợp kết quả giám định là gỗ Giáng hương thì doanh nghiệp sẽ nhận tài sản, còn trường hợp có một số gỗ không phải là gỗ Giáng hương thì doanh nghiệp không nhận tài sản và trả lại tiền mua tài sản đấu giá cho doanh nghiệp đã nộp, mọi chi phí giám định do doanh nghiệp chi trả. Tuy nhiên, về phía đại diện người có tài sản đấu giá là Chi cục Kiểm lâm Thanh Hóa không đồng ý cho giám định tài sản vì cho rằng đó là gỗ Giáng hương nên không có lý do gì phải giám định theo đề nghị của doanh nghiệp và yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân thương mại TH nhận tài sản. Vụ việc kéo dài cho đến nay (gần 04 năm) vẫn chưa được giải quyết dứt điểm .

3.2.2. Quy định về giá trúng đấu giá

Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên: người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất, được Luật đấu giá tài sản quy định đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá 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. Luật quy định như vậy là chưa có sự thống nhất và chưa phù hợp với thực tiễn. Bởi vì, Luật đấu giá tài sản quy định người tham gia đấu giá được quyền trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm và 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. Bên cạnh đó, không có quy định nào bắt buộc những người tham gia đấu giá phải trả giá, họ có thể trả giá hoặc không trả giá. Do vậy, việc luật quy định người trả giá cao nhất và phải cao hơn giá khởi điểm mới trúng đấu là một bất cập.

Ví dụ: Theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 21/HĐ-BĐG ngày 01/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn và Công ty Đấu giá hợp danh Hoàng Anh về việc bán đấu giá tài sản là một xe ô tô chuyên dụng chở tiền Mitsubishi 36B-1497, thời gian đưa vào sử dụng 16/02/2009. Hình thức đấu giá áp dụng trong buổi đấu giá là trực tiếp bằng lời nói và đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá thông báo là 10 triệu đồng. Sau khi thông báo công khai có 05 người đăng ký

tham gia đấu giá. Tại cuộc đấu giá, chỉ có một người tham gia trả giá và trả bằng giá khởi điểm là 100 triệu đồng, 09 người còn lại không trả giá. Lúc này, đấu giá viên tuyên bố cho người trả bằng giá khởi điểm là trúng đấu giá. Tuy nhiên, việc này không đúng quy định của pháp luật. Vì nếu công bố người trả giá bằng giá khởi điểm là người trúng đấu giá thì không đúng theo quy định là người trúng đấu giá phải “cao hơn giá khởi điểm”, còn nếu công bố cuộc đấu giá không thành thì cũng không đúng theo quy định là “người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm”.

Đối với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, Luật đấu giá tài sản quy định cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá và người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Trong trường hợp mức giá cao nhất được đưa ra bởi ít nhất hai người, đấu giá viên điều hành sẽ chọn ra người trúng đấu giá bằng cách tổ chức đấu giá tiếp. Trường hợp ít nhất một trong số những người trả giá cao nhất không đồng ý với đề nghị đấu giá tiếp hoặc không có bất kỳ ai trả mức giá cao hơn thì lúc này người trúng đấu giá sẽ được lựa chọn bằng hình thức bốc thăm. Việc bốc thăm do đấu giá viên thực hiện.

Việc luật quy định trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả bằng một mức giá cao nhất, nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá là bất cập, chưa dự liệu hết các tình huống xảy ra trên thực tế, có thể làm cho giá trị tài sản không đạt được mức giá cao nhất và người muốn mua tài sản nhất cũng không thể chắc chắn là mua được tài sản.

Giả sử, trong cuộc đấu giá tài sản, có ba người cùng trả bằng một mức giá cao nhất và những người trả giá thấp hơn không tiếp tục đấu giá, khi đó đấu giá viên sẽ tổ chức đấu giá tiếp giữa ba người cùng trả giá cao nhất đó để chọn ra người trúng đấu giá. Tuy nhiên, hai trong số ba người đó không đồng ý đấu giá tiếp, còn một người lại đề nghị được tiếp tục đấu giá, khi đó không biết xử lý như thế nào cho hợp lý. Bởi vì, trong trường hợp này, nếu áp dụng theo quy định của pháp luật đấu giá “có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp” thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá mà không cho người đề nghị trả giá tiếp tục được đấu giá. Còn nếu cho người đề nghị tiếp tục đấu giá đó trả giá thì không đúng theo quy định của pháp luật đấu giá. Trường hợp này, nếu áp dụng theo quy định của luật đấu giá thì phải bốc thăm, như thế làm cho tài sản chưa đạt được mức giá cao nhất và người có tâm huyết mua tài sản nhất là người đề nghị được tiếp tục đấu giá cũng không chắc chắn rằng có mua được tài sản đấu giá không, vì phải bốc thăm may rủi với hai người kia.

Ví dụ: theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 14/HĐ-DVĐGTS ngày 28/9/2023 giữa Công ty Đấu giá hợp danh DVL - chi nhánh Thanh Hóa với UBND huyện Thọ Xuân. Ngày 20/10/2023, Công ty Đấu giá hợp danh DVL - chi nhánh Thanh Hóa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại lô đất có số hiệu BT18, diện tích 248 m², thuộc khu dân cư Đồng Lành, thôn 6, xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với giá khởi điểm 1.285.632.000 đồng. Hình thức tiến hành cuộc đấu giá là bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Phiên đấu giá này có 09 người đăng ký tham gia. Tại vòng đấu giá thứ ba, chỉ còn 03 người trả giá và cả 03 người cùng trả một mức giá cao nhất là 2.480.000.000 đồng. Đấu giá viên

đề nghị tiếp tục đấu giá. Tuy nhiên, trong 03 người thì chỉ có ông Tô Mạnh Quân đề nghị tiếp tục trả giá, 02 người còn lại là ông Nguyễn Văn Tình và bà Trương Thị Nguyệt không đồng ý đấu giá tiếp. Đối chiếu theo quy định của Luật đấu giá tài sản và Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất của tỉnh, đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Kết quả bốc thăm, ông Tô Mạnh Quân là người bốc được thăm trúng đấu giá .

Qua vụ việc trên cho thấy, mặc dù ông Tô Mạnh Quân là người đề nghị được tiếp tục trả giá và sẵn sàng trả giá cao hơn, là người mong muốn mua được tài sản nhất trong số 03 người đó, nhưng cuối cùng ông Tô Mạnh Quân không mua được tài sản và tài sản cũng chưa đạt được mức giá cao nhất.

Đối với đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, Luật đấu giá tài sản quy định trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá, nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá cũng là một bất cập tương tự như đối với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên như phân tích ở trên.

3.2.3. Quy định về bàn giao tài sản sau đấu giá

Pháp luật về đấu giá tài sản đã quy định rõ chủ thể có nghĩa vụ phải bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá. Tuy nhiên, chưa quy định rõ trách nhiệm cũng như chế tài xử lý đối với người có tài sản đấu giá trong việc chậm trễ bàn giao hoặc không bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Thực tiễn áp dụng pháp luật trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa xảy ra nhiều trường hợp người mua được tài sản đấu giá nhưng không nhận được tài sản trong thời gian dài, có vụ việc kéo dài hơn 10 năm, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá, gây bức xúc, dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện kéo dài.

Ví dụ: Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 68/HĐ-BĐGTS ngày 24/8/2021 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thanh Hóa về việc bán đấu giá tài sản thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ địa chính số 3a, địa chỉ Tiểu khu Nghĩa Sơn 1, phường Tào Xuyên, thành phố Thanh Hóa. Ngày 10/9/2021, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thanh Hóa tổ chức bán đấu giá tài sản trên. Ông Nguyễn Hữu Khánh, địa chỉ: số nhà 48 phố Nguyễn Trãi, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa là người mua được tài sản bán đấu giá và đã nộp đủ tiền mua tài sản. Sau khi trúng đấu giá và nộp đủ tiền, ông Nguyễn Hữu Khánh đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất năm 2021. Tuy nhiên, cho đến nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa vẫn chưa bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Hữu Khánh. Lý do, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa chưa bàn giao tài sản là do ông Trương Thế Vinh, bà Nguyễn Thị Oanh đang khiếu nại về việc chấp hành viên Chi cục Thi hành án kê biên thiếu tài sản và bán đấu giá cả phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà. Hiện nay, các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh đang xem xét giải quyết về việc bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản

3.3.1. Quy định về xác định giá khởi điểm, giám định tài sản đấu giá

Về xác định giá khởi điểm: Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 8 Luật đấu giá tài sản theo hướng quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, cách thức xác định giá khởi điểm đối với từng loại tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; đồng thời, quy định cụ thể chế tài xử lý đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm trong việc xác định giá khởi điểm theo hướng nếu có căn cứ cho rằng việc xác định giá khởi điểm của tài sản quá cao làm cho việc tổ chức đấu giá tài sản nhiều lần không thành hoặc quá thấp dẫn đến việc thông đồng dìm giá, gây thất thoát tài sản đấu giá thì tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xác định giá khởi điểm phải chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định.

Quy định này sẽ tập trung, thống nhất về trình tự, thủ tục, cách thức xác định giá khởi điểm đối với các tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá. Đồng thời, có cơ chế xử lý đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm trong việc xác định giá khởi điểm, đảm bảo cho việc xác định giá khởi điểm một cách khách quan, trung thực, đúng giá trị thực của tài sản. Qua đó, giúp cho tài sản đưa ra đấu giá được nhanh chóng, tránh thất thoát, tổn kém về thời gian, tiền bạc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, nhất là đối với người có tài sản đấu giá.

Về giám định tài sản đấu giá: Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 8 Luật đấu giá tài sản theo hướng quy định cụ thể, rõ ràng những trường hợp cần được giám định tài sản đấu giá. Bổ sung quy định quyền được yêu cầu giám định tài sản của người tham gia đấu giá mà không đòi hỏi phải có sự đồng ý của người có tài sản đấu giá. Bởi vì luật đã quy định trong trường hợp giám định theo yêu cầu thì người yêu cầu giám định phải thanh toán chi phí giám định. Mặt khác, thông qua việc giám định tài sản sẽ giúp cho người tham gia đấu giá nắm rõ được giá trị, chất lượng, chủng loại của tài sản đấu giá và tránh được những tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

3.3.2. Quy định về giá trúng đấu giá

Đối với đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên: Sửa đổi khoản 2 Điều 41 Luật đấu giá tài sản theo hướng quy định đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và ít nhất bằng giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Việc quy định người trả cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là người trúng đấu giá đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên nhằm đảm bảo sự thống nhất quy định của pháp luật đấu giá tài sản về người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm; đồng thời khắc phục được những bất cập xảy ra trong thực tiễn trong trường hợp người trả giá cao nhất bằng giá khởi điểm nhưng không có người trả giá cao hơn.

Đối với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp: Bổ sung điểm d khoản 2 Điều 42, khoản 4 Điều 43 Luật đấu giá tài sản theo hướng quy định thêm: Trường hợp chỉ có một người đồng ý đấu giá tiếp nhưng những người trả giá cao nhất còn lại không đồng ý đấu giá tiếp thì người đồng ý đấu giá tiếp đó tiếp tục trả giá ít nhất một bước giá và là người trúng đấu giá.

Việc quy định như trên đối với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp là nhằm đảm bảo cho tài sản đấu giá đạt được mức giá cao nhất và người có tâm huyết mua tài sản nhất sẽ mua được tài sản, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia, đồng thời khắc phục được những bất cập xảy ra trong thực tiễn.

3.3.3. Quy định về bàn giao tài sản sau đấu giá

Bổ sung một điều luật vào Luật đấu giá tài sản quy định về “Bàn giao tài sản sau đấu giá”, trong đó quy định rõ trách nhiệm cũng như chế tài xử lý đối với người có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá nhưng chậm trễ bàn giao hoặc không bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Việc quy định rõ trách nhiệm bàn giao tài sản đấu giá đối với người có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá là nhằm nâng cao vai trò, trách nhiệm của người có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá, tránh trường hợp tài sản đã đấu giá nhưng người mua được tài sản đấu giá không nhận được tài sản, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá, tạo uy tín, sự tin tưởng của mọi người vào hoạt động đấu giá tài sản, thúc đẩy cho hoạt động đấu giá tài sản ngày càng phát triển.

4. KẾT LUẬN

Trong những năm gần đây, hoạt động đấu giá tài sản trong cả nước nói chung và tại tỉnh Thanh Hóa nói riêng diễn ra rất phổ biến, có chiều hướng gia tăng. Trên cơ sở nghiên cứu quy định của pháp luật và từ những phát hiện về những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện pháp luật về đấu giá tài sản từ thực tiễn tỉnh Thanh Hóa, tác giả đã đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản trong giai đoạn hiện nay.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Hoá (2020), *Vụ việc bán đấu giá tài sản là tang vật vi phạm hành chính của Chi cục Kiểm lâm Thanh Hóa, Hồ sơ số 13*;
- [2] Công ty Đấu giá hợp danh Hoàng Anh (2022), *Vụ việc bán đấu giá tài sản thanh lý xe ô tô đã qua sử dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn, Hồ sơ số 21*;
- [3] Công ty Đấu giá hợp danh DVL - chi nhánh Thanh Hóa (2023), *Vụ việc bán đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Thọ Xuân, Hồ sơ số 14*;
- [4] Quốc hội (2016), *Luật Đấu giá tài sản*.
- [5] Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa (2019), *Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019 Thanh Hóa*.
- [6] Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa (2020), *Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019*.

- [7] Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa (2021), *Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019.*
- [8] Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa (2022), *Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019.*
- [9] Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa (2023), *Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban hành theo Thông tư số 03/2019/TT-BTP ngày 20/3/2019.*
- [10] Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa (2021), *Vụ việc bán đấu giá tài sản thi hành án của ông Trương Thế Vinh, bà Nguyễn Thị Oanh, Hồ sơ số 68.*
- [11] Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa (2023), *Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2023 ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.*
- [12] Nhóm PV bạn đọc - TL (2023), *Gỡ “vướng” để đấu giá được đất*, <https://baothanhhoa.vn/go-vuong-de-dau-gia-duoc-dat-191075>, truy cập ngày 10/6/2024.

SOME SUGGESTIONS TO IMPROVE THE LEGISLATION ON ASSET AUCTION FROM THE PRACTICE OF THANH HOA PROVINCE

Dang Thanh Mai

ABSTRACT

Nowadays, the auction of assets is becoming increasingly popular and developing strongly in terms of both quality and quantity. The auction of assets in Thanh Hoa province is quite lively. This article focuses on analyzing the current situation of asset auctions in Thanh Hoa province, some difficulties in the regulations of the law on asset auctions through practical implementation in the province, and proposes some recommendations to improve the regulations of the law on asset auctions.

Keywords: *Asset auction, auction organization, price.*

* Ngày nộp bài: 13/6/2024; Ngày gửi phản biện: 2/8/2024; Ngày duyệt đăng: 28/02/2025