BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ
TP.HCM

PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG TẠI TỈNH CÀ MAU

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT

TP. HỒ CHÍ MINH, NĂM 2021

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ
TP.HCM

PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG TẠI TỈNH CÀ MAU

Chuyên ngành: Luật kinh tế
Mã số:

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS.

TP. HỒ CHÍ MINH, NĂM 2021

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên chuyên ngành Luật kinh tế, Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh, là tác giả của Luận văn thạc sĩ luật học với đề tài **"Pháp luật về bán đấu giá tài sản: Thực trạng áp dụng tại Cà Mau"** (Sau đây gọi tắt là "Luận văn").

Tôi xin cam đoan tất cả các nội dung được trình bày trong Luận văn này là kết quả nghiên cứu độc lập của cá nhân tôi dưới sự hướng dẫn của người hướng dẫn khoa học. Trong Luận văn có sử dụng, trích dẫn một số ý kiến, quan điểm khoa học của một số tác giả. Các thông tin này đều được trích dẫn nguồn cụ thể, chính xác và có thể kiểm chứng. Các số liệu, thông tin được sử dụng trong Luận văn là hoàn toàn khách quan và trung thực.

Học viên thực hiện

Luận văn thạc sĩ luật kinh tế - Luanvan24

MỤC LỤC

TRANG PHỤ BÌA
LỜI CAM ĐOAN
MỤC LỤC
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT
PHẦN MỞ ĐẦU 1
Chương 1: Một số vấn đề chung về đấu giá tài sản 5
1.1. Khái niệm về đấu giá tài sản 5
1.2. Đấu giá tài sản là hoạt động có tích chất đặc thù 8
1.2.1. Việc mua bán tài sản có tính chất cạnh tranh 8
1.2.2. Hoạt động mua bán thông qua trung gian 8
1.2.3. Đối tượng đấu giá là tài sản khó xác định được về giá trị hoặc giá trị sử dụng 9
1.2.4. Là hoạt động mua bán công khai 10
1.2.5. Đa dạng về phương thức và hình thức đấu giá 11
1.2.5.1. Về phương thức đấu giá tài sản: 11
1.2.5.2. Về hình thức đấu giá: 12
1.2.6. Ngành nghề kinh doanh dịch vụ có điều kiện 13
1.2.7. Đa dạng về chủ thể tham gia 13
1.2.7.1. Người có tài sản bán đấu giá: 13
1.2.7.2. Tổ chức bán đấu giá: 14
1.2.7.3. Đấu giá viên 15
1.2.7.4. Người tham gia đấu giá 15
1.2.7.5. Cơ quan, đơn vị giám sát việc đấu giá 16
1.3. Các loại tài sản bán đấu giá 17
1.4. Chế tài xử lý các hành vi vi phạm trong tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản 17
1.5. Khái lược quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản 19
1.5.1. Giai đoạn trước năm 1995 19
1.5.2. Giai đoạn từ 1995 đến nay 20
Tiểu kết chương 1 21
Chương 2: Thực trạng về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản tại Cà Mau 22
2.1. Các chủ thể có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá tài sản ở Cà Mau 22
2.1.1. Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp 22

Luận văn thạc sĩ luật kinh tế - Luanvan24

2.1.2. Về đấu giá viên 24
2.2. Về trình tự, thủ tục bán đấu giá ở Cà Mau 24
2.2.1.Xác định giá khởi điểm 24
2.2.2. Về công khai việc bán đấu giá tài sản 27
2.2.2.1. Thực tiễn lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản 27
2.2.2.2.Việc ban hành văn bản thông báo bán đấu giá 28
2.2.2.3. Niêm yết việc bán đấu giá tài sản 29
2.2.2.4. Thông báo việc bán đấu giá tài sản 30
2.2.2.5. Đăng ký tham gia đấu giá 31
2.2.2.6. Thực hiện hình thức, phương thức và trình tự cuộc đấu giá 32
2.2.2.7. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 33
2.3. Phí bán đấu giá tài sản 34
2.4. Công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản ở địa phương 34
2.5. Những hạn chế trong tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài ở Cà Mau và nguyên nhân. 36
2.5.1. Những hạn chế trong tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản ở Cà Mau thời gian qua 36
2.5.2. Nguyên nhân hạn chế 40
Tiểu kết Chương 2 41
Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng đấu giá tài sản tại Cà Mau 43
3.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về đấu giá tài sản 43
3.1.1. Triển khai thực hiện có hiệu quả Luật đấu giá tài sản 43
3.1.2. Tiếp tục sửa đổi, bổ sung hoàn thiện văn bản pháp luật nhằm tạo cơ sở pháp lý cho đấu giá tài sản ở địa phương 52
3.2. Đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản ở địa phương được tổ chức thực hiện đúng theo chức năng, nhiệm vụ được giao bảo đảm kịp thời, hiệu quả 53
3.3. Tăng cường công tác tuyên truyền và phổ biến giáo dục pháp luật về đấu giá tài sản 53
3.4. Thực hiện có hiệu việc giám sát, duy trì thường xuyên công tác thanh, kiểm tra và xử lý nghiêm đối với những hành vi vi phạm pháp luật về đấu giá nhằm bảo đảm cho việc đấu giá được công khai, minh bạch 54

Luận văn thạc sĩ luật kinh tế - Luanvan24

Tiểu kết Chương 3 55
KẾT LUẬN **57**
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO
DANH MỤC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
Phụ lục 1: Danh sách tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh
Phụ lục 2: Danh sách đấu giá viên

DANH MỤC TỪ NGỮ VIẾT TẮT

ĐGTS	Đấu giá tài sản
UBND	Ủy ban nhân dân
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
ĐGV	Đấu giá viên
QLNN	Quản lý Nhà nước
THA	Thi hành án
BLDS	Bộ Luật dân sự
BĐG	Bán đấu giá
TSĐG	Tài sản đấu giá

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Trong những năm qua, hoạt động bán ĐGTS ở Việt Nam đã có bước phát triển khá nhanh chóng, là một dịch vụ ngày càng có vị trí, vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội, một trong những cách thức linh hoạt để chuyển quyền sở hữu tài sản từ chủ thể này sang chủ thể khác góp phần thúc đẩy hoạt động kinh doanh dịch vụ nói chung, hoạt động mua bán tài sản nói riêng phát triển một cách đa dạng. Việc chuyển đổi từ cơ chế độc quyền bán đấu giá những loại tài sản bắt buộc đấu giá sang kinh doanh dịch vụ trong cơ chế thị trường có sự tham gia cạnh tranh làm cho chủ trương xã hội hóa hoạt động bổ trợ tư pháp được phát triển mạnh mẽ, chất lượng hoạt động bán ĐGTS được nâng cao, kịp thời đáp ứng được đòi hỏi ngày càng cao của xã hội trong thời kỳ đổi mới. Sự phát triển nhanh chóng đó nó dẫn đến làm cho dịch vụ bán ĐGTS có nhiều diễn biến phức tạp, nên vấn đề pháp lý và thực tiễn đặt ra nhằm đảm bảo về tổ chức và hoạt động bán ĐGTS được chặt chẽ để đem lại hiệu quả cao nhất cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có tài sản đấu giá.

Pháp luật về bán ĐGTS đã hình thành và ngày càng được hoàn thiện, điều chỉnh đáp ứng được chủ trương xã hội hóa,phù hợp với xu thế hội sâu rộng như hiện nay, vì tài sản được bán qua dịch vụ này ngày càng nhiều và từng bước được mở rộng, do đó vai trò của pháp luật về bán đấu giá là rất quan trọng bảo vệ lợi ích của các bên tham gia trong quan hệ đấu giá.

Tổ chức bán đấu giá ở Cà Mau đã ký được số lượng lớn hợp đồng và bán đấuthành nhiều loại tài sản nhưng chủ yếu là công sản và tài sản của người phải THA, đóng góp quan trọng trong việc thi hành dứt điểm nhiều bản án, xử lý các loại công sản không còn nhu cầu sử dụng đem lại nguồn thu khá lớn cho ngân sách, tạo nguồn thu nhập đáng kể cho các tổ chức bán đấu giá và giải quyết được công ăn việc làm cho nhiều lao động góp phần giữ gìn trật tự an toàn xã hội và phát triển kinh tế, xã hội ở địa phương. Cũng từ đây đã làm phát sinh không ít ý kiến phản ánh, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo xảy ra đối với tổ chức BĐG, người có tài sản, cá nhân, đơn vị có liên quan[1]. Qua thực trạng nêu trên, người viết chọn đề tài ***"Pháp luật về đấu giá tài sản: Thực trạng áp dụng tại Cà Mau"***để làm luận văn.

---

[1] UBND tỉnh Cà Mau: Báo cáo tổng kết 4 năm thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP; Sở Tư pháp: Báo cáo chuyên đề về bán đấu giá tài sản các năm 2014, 2015 và 2016.

Đây là đề tài có ý nghĩa quan trọng về mặt pháp lý và thực tiễn nhằm tạo cơ sở cho địa phương có giải pháp phù hợp để từng bước xây dựng, phát triển hoạt động bán ĐGTS được lành mạnh, hiệu quả.

2. Những vấn đề cần tập trung nghiên cứu trong luận văn

Xuất phát từ yêu cầu về pháp lý và thực tiễn bán ĐGTS ở Cà Mau, người viết sẽ tập trung tìm hiểu và làm rõ nội dung cơ bản trong những mặt còn hạn chế, bất cập là vấn đề gì? nguyên nhân dẫn đến hạn chế, bất cập trong hoạt động bán ĐGTS ở Cà Mau.

3. Đối tượng nghiên cứu của luận văn

Đối tượng nghiên cứu của luận văn chủ yếu tập trung về tổ chức BĐG; trình tự, thủ tục ĐGTS, nên đề tài sẽ nghiên cứu có hệ thống những quy định của phápluậtthực địnhvề bán ĐGTS hiện hành ở nước ta và thực tiễn áp dụng tại Cà Mau.

4. Mục tiêu nghiên cứu

Luận văn sẽ nghiên cứu một số vấn đề lý luận về ĐGTS nhất là tính chất đặc thù của hoạt động ĐGTS; phân tích thực trạng về hoạt động bán ĐGTS ở Cà Mau trong đó có đề cập sâu việc đánh giá ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân; trên cơ sở nghiên cứu các những vấn đề lý luận và thực tiễn, đề ra một số giải pháp, kiến nghị nhằm từng bước nâng cao chất lượng cho hoạt động bán ĐGTS được chặt chẽ, công khai, minh bạch, lành mạnh và hiệu quả.

5. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn chỉ tập trung nghiên cứu những nội dung cơ bản của pháp luật về bán ĐGTS như Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán ĐGTS, Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 và một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Thực tế áp dụng pháp luật về bán ĐGTS tại Cà Mau.

6. Phương pháp tiến hành nghiên cứu

Luận văn thực hiện dựa trên cơ sở phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê để luận giải các vấn đề được khách quan toàn diện có vận dụng linh hoạt các phương pháp kết hợp giữa lý luậnvà thực tiễn, phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng như nghiên cứu, rà soát tài liệu. Đặc biệt là những vụ việc được nêu ra để minh họa thì dùng phương pháp mô tả, những vấn đề mang tính chất pháp lý thì sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp; các vấn đề liên quan đến áp dụng pháp luận thì sử dụng phương pháp biện luận.

7. Ý nghĩa khoa học và giá trị ứng dụng của đề tài

Về ý nghĩa khoa học, Luận văn tuy không có tính mới nhưng cũng nêu được vai trò quan trọng của bán ĐGTS mang lại, góp phần phục vụ phát triển kinh tế-xã hội; phân tích, đánh giá có hệ thống thực trạng về những vấn đề chủ yếu trong hoạt động bán ĐGTS tại Cà Mau, nêu lên những kết quả đạt được, những hạn chế yếu kém từ đó đề xuất các kiến nghị phù hợp, góp phần cho hoạt động bán ĐGTS ở Cà Mau được chặt chẽ công khai và đáp ứng được nhu cầu cơ quan, tổ chức và cá nhân ngày càng cao.

Về giá trị ứng dụng, Luận văn góp phần triển khai đầy đủ về trình tự, thủ tục bán ĐGTS, kiện toàn và phát triển các tổ chức hành nghề bán đấu giá đủ điều kiện, đào tạo, bồi dưỡng để từng bước nâng cao chất lượng đội ngũ ĐGV ở Cà Mau nói riêng, góp phần triển khai pháp luật về bán ĐGTS. Đồng thời còn có tác dụng cho các cơ quan, cán bộ, công chức trong việc quản lý, điều hành hoạt động bán ĐGTS ở địa phương đạt kết quả cao hơn.

8. Tình hình nghiên cứu có liên quan đến luận văn

Liên quan đến Đề tài: Thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản ở Cà Mau trong những năm qua đã có nhiều công trình nghiên cứu, đáng chú ý đến các công trình sau đây:

Về sách có "Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam" của đồng tác giả Đinh Văn Thanh và Nguyễn Minh Tuấn.

Sách chuyên khảo có cuốn "Pháp luật về đấu giá hàng hóa trong thương mại ở Việt Nam" của TS. Nguyễn Mạnh Cường.

Sách chuyên khảo về "Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam của TS. Đặng Thị Bích Liễu.

Đề tài nghiên cứu "Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài nhằm thức đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa" của Võ Đình Toàn.

Luận văn thạc sĩ luật "Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam hiện nay" của Nguyễn Tuyết Liên .

Các bài viết trên tạp chí có liên quan đến pháp luật về ĐGTS được kể đến đó là: Bài "Những bất cập trong các quy định về ĐGTS" của Nguyễn Văn Phương.

Bài về "Những vướng mắc cần tháo gỡ trong công tác ĐGTS" của Phạm Văn Chung.

Bài viết về "Khi khách hàng thông đồng dìm giá trong ĐGTS" của tác giả Lê Thu Hằng.

Bài "Vấn đề người có tài sản bán đấu giá và người bán tài sản" của Đặng Thị Bích Liễu.

Bài viết "Bán đấu giá tài sản ở Nhật bản" của Dân Đức nêu lên những chủ thể thực hiện ĐGTS bao gồm: Tòa thi hành án, chấp hành viên, thư ký tòa, thủ tục ĐGTS gồm đệ đơn yêu cầu bán đấu, trình tự bán đấu giá tài sản.

Bài viết về "Pháp luật Trung quốc về bán đấu giá tài sản" của Thế Anh đề cập đến tài sản bán đấu giá ở Trung Quốc.

Chương 1: Một số vấn đề chung về đấu giá tài sản

1.1. Khái niệm về đấu giá tài sản

Trong nền kinh tế thị trường, ĐGTS là một trong những hình thức mua bán rất phổ biến để xác định giá trị của một tài sản khó xác định hoặc có biến đổi nhiều, nhằm tạo điều cho người mua và người bán có thể mua bán được tài sản đúng với giá trị của nó. Trên thế giới, hình thức đấu giá xuất hiện lần đầu tiên tại Babylon vào khoảng năm 500 Tr.CN, đến thế kỷ XV xuất hiện ở đất nước Hà Lan, từ thế kỷ XVII thì đấu giá đã trở nên phổ biến ở nước này và ở Anh. Cho đến ngày nay, đấu giá đã phát triển và trở thành một loại hình kinh doanh dịch vụ không thể thiếu trong nền kinh tế thế giới. Nên khái niệm về ĐGTS cũng được đưa ra xem xét dưới nhiều phương diện, góc độ khác nhau.

Về quan niệm truyền thống, đấu giá là việc mua bán tài sản công khai mà những người mua sẽ trả giá từ giá thấp cho tới khi trả giá cao nhất và người bán đấu giá đồng ý bán bằng cách gõ búa.

Theo Bách khoa toàn thư mở Wikipedia: *Đấu giá 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 [2].

Đại từ điển Bách khoa Việt Nam: *Đấu giá là hình thức bán những tài sản thường thuộc loại đắc tiền, hàng hiếm quý. Người bán đặt mức giá chuẩn, những người mua trả giá từ thấp đến cao, tài sản được bán cho người mua trả giá cao nhất* [3].

Từ điển Kinh tế học hiện đại: *Đấu giá là một thị trường trong đó người mua tìm tàng đặt giá cho tài sản chứ không phải đơn thuần trả giá theo giá công bố của người bán.* Thị trường đấu giá là: *Một thị trường có tổ chức tại đó giá cả được điều chỉnh liên tục theo biến đổi của cung và* cầu [4].

Từ điển Luật học: *Bán đấu giá tài sản thông qua thủ tục trả giá công khai giữa nhiều người muốn mua và người trả gía cao nhất là người có quyền mua tài sản* [5].

Theo Phó Giáo sư, tiến sĩ Phạm Duy Nghĩa: *"Đấu giá tài sản là hình thức công khai chọn người mua. Trong tiến trình đấu giá, những người muốn tham gia*

[2] https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90%E1%BA%A5u_gi%C3%A1.
[3] Hội đồng Quốc gia chỉ đạo biên soạn Từ điển Bách khoa Việt Nam (1995), *Đại Từ điển Bách Khoa Việt Nam*, Nxb. Trung tâm biên soạn Từ điển Bách khoa Việt Nam, tr. 136.
[4] Divid W.Pearce: Từ điển Kinh tế học hiện đại, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, 1999, tr.102.
[5] Bộ Tư pháp: Từ điển Luật học, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2006, tr.31.

trả giá theo một thủ tục nhất định, người trả giá cao nhất (và ít nhất bằng giá khởi điểm) là người mua được tài sản bán đấu giá".

Khái niệm về ĐGTS còn được quy định trong những điều luật cụ thể: Chẳng hạn điều 3, Luật bán ĐGTS nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa năm 1996 quy định *"Bán đấu giá là hình thức bán và mua tài sản công khai, theo đó các tài sản và quyền tài sản được bán cho người trả giá cao nhất"* [6]. Còn đạo luật của Floriada năm 2003 đưa ra khái niệm *"Bán đấu giá tuyệt đối"* là cuộc bán đấu giá không yêu cầu giá khởi điểm tối thiểu mà tài sản sẽ được bán cho người trả giá cao nhất. Theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản (gọi tắt là Nghị định số 17/2010/NĐ-CP): "*Bán đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản công khai theo phương thức trả giá lên, có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc và trình tự, thủ tục được quy định"*(Khoản 1, Điều 2). Bộ luật dân sự năm 2015: "*Việc bán đấu giá tài sản phải đảm bảo nguyên tắc khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia và được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản*" (Điều 451). Luật đấu giá tài sản năm 2016: "*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"* (Khoản 2, Điều 5).

Về xem xét dưới hai góc độ kinh tế và pháp lý.

Dưới giác độ kinh tế, ĐGTS là phương thức xác định người mua hàng. Quan hệ này bị tác động bởi quy luật cung - cầu, nói cách khác, bán đấu giá tồn tại như một nhu cầu tất yếu, khách quan của kinh tế thị trường. Bởi lẽ, trên thị trường, hàng hoá luân chuyển tự do và bị tác động bởi các quy luật của thị trường trong đó có quy luật cung - cầu. Khi cung vượt quá cầu thì thị trường dành cho người mua quyền lựa chọn. Khi cầu lớn hơn cung thì thị trường thuộc về người bán.

Bên cạnh đó, ở phương diện kinh tế, BĐG là một trong những cách để xác định giá trị của món hàng chưa biết giá hoặc giá trị thường thay đổi. Trong một số trường hợp, có thể tồn tại một mức giá tối thiểu hay còn được gọi là giá sàn; nếu sự ra giá không đạt được giá sàn, món hàng sẽ không được bán. Đấu giá có thể áp dụng cho nhiều loại tài sản: động sản, bất động sản, các loại tài sản đã qua sử dụng và đặc biệt là bán đấu giá bắt buộc (thanh lý, phát mãi tài sản). Theo Từ điển kinh tế

[6]Luật bán đấu giá tài sản của Trung Quốc, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 1999.

học hiện đại: Đấu giá là một thị trường trong đó người mua tiềm tàng đặt giá cho tài sản chứ không phải đơn thuần trả giá theo giácông bố của người bán.

Dưới góc độ khoa học pháp lý, ĐGTS được xem là một quan hệ pháp luật về dân sự và thương mại, nghĩa là quan hệ đấu giá cũng gồm có đủ các yếu tố: chủ thể, nội dung và khách thể. Chủ thể chính là những người tham gia của quan hệ ĐGTS (người có tài sản, tổ chức bán đấu giá, người điều hành đấu giá và người mua tài sản), nội dung của quan hệ pháp luật về ĐGTS gồm các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ, khách thể là những lợi ích mà các bên tham gia quan hệ pháp luật ĐGTS hướng tới.

Ở góc độ ĐGTS là một hợp đồng dân sự, ĐGTS cũng là sự thỏa thuận giữa các bên trong đó bên bán có nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên mua, còn bên mua nhận tài sản và có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán. Được xem là hợp đồng mua bán nên hợp đồng đấu giá cũng gọi là hợp đồng ưng thuận, hợp đồng song vụ, hợp đồng đề bù. Nhưng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có những nét riêng khác với hợp đồng mua bán tài sản thông thường được thể hiện ở tính chất đặc thù của nó.

Trên thực tế, hoạt động ĐGTS đã tồn tại và phát triển một cách khác quan và được sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau, nên ĐGTS còn được hiểu rộng hơn là phương thức tổ chức mua bán tài sản công khai có nhiều người cùng tham gia trả giá và người nào trả giá cao nhất là người mua được tài sản đó. Với cách hiểu này, ĐGTS đã được hiểu là chế định pháp luật dân sự bao gồm các quy phạm pháp luật về bán đấu giá quy định về nguyên tắc, hình thức, điều kiện, trình tự, thủ tục, nội dung đấu giá,… thông qua đó bảo vệ quyền và lợi ích của các bên trong tham gia quan hệ.

Tóm lại, dù có nhiều quan niệm, định nghĩa khác nhau về ĐGTS nhưng nhìn tổng thể thì đều có những điểm chung cơ bản là: Phương thức mua bán tài sản công khai và có nhiều người tham gia trả giá. Từ phân tích trên, chúng ta có thể đưa ra khái niệm cơ bản về bán đấu giá tài sản như sau: *Bán đấu giá tài sản là một hình thức bán tài sản đặc thù, để người mua tự trả giá, không thấp hơn giá thấp nhất do người bán đưa ra. Người nào trả giá cao nhất sẽ được quyền mua tài sản đấu giá. Bán đấu giá được tổ chức công khai, theo những nguyên tắc, trình tự và thủ tục nhất định.*

1.2. Đấu giá tài sản là hoạt động có tích chất đặc thù

Bên cạnh những đặc điểm chung của mua bán tài sản thông thường là thỏa thuận giữa các bên về sự chuyển giao quyền sở hữu tài sản, hoạt động bán ĐGTS có tính chất riêng biệt nhất định và được thể hiện bằng việc phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục quy định.

1.2.1. Việc mua bán tài sản có tính chất cạnh tranh

Cạnh tranh là hành động ganh đua, thuật ngữ "Cạnh tranh" được sử dụng rất phổ biến hiện nay trong nhiều lĩnh vực khác nhau và nó cũng có nghĩa là nổ lực hành động để thành công hơn, đạt kết quả tốt hơn người đang có hành động như mình [7]. Cạnh tranh trong việc mua bán tài sản bán đấu là sự cạnh tranh giữa các chủ thể đăng ký tham gia đấu giá trả giá, thông qua việc công khai, minh bạch trong hoạt động bán ĐGTS để thu hút được đông đảo cá nhân, tổ chức đăng trong đó người bán chỉ có một mà người mua lại rất nhiều, do vậy tất cả người mua đều muốn mua được tài sản của người bán, nhưng khả năng đáp ứng của người bán lại có giới hạn và chỉ có một người có thể mua được tài sản. Nên những người tham gia đấu giá để mua tài sản họ cạnh tranh trong trả giá rất cao, sẽ làm cho tài sản tăng giá lên mức cao nhất có thể và ai trả giá cao nhất người đó sẽ mua được tài sản. Do có sự cạnh tranh giữa những người muốn mua tài sản với nhau, cho nên người bán sẽ thu được số tiền cao nhất từ việc bán tài sản của mình. Để đảm bảo tính cạnh tranh lành mạnh, chính những người tham gia sẽ cùng nhau trả giá và giám sát quá trình đấu giá để đảm bảo quyền và lợi ích của người có tài sản một cách tốt nhất.

1.2.2. Hoạt động mua bán thông qua trung gian

Mua bán qua trung gian là phương thức thiết lập mối quan hệ giữa người bán với người mua thông qua người thứ ba để ký kết và thực hiện hợp đồng[8].Trong quan hệ ĐGTS, ngoài bên bán, bên mua còn có sự tham gia của trung gian là người làm dịch vụ đấu giá. Bên bán là chủ sở hữu của tài sản, người được chủ sở hữu ủy quyền hoặc là người có trách nhiệm, lợi ích liên quan đến tài sản BĐG. Bên mua là tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua tài sản và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật để tham gia trả giá. Người làm dịch vụ đấu giá là những đơn vị, tổ chức được người bán tài sản ủy quyền tiến hành việc BĐG.

---

[7] https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BA%A1nh_tranh.

[8] https://www.wattpad.com/392604-giao-d%E1%BB%8Bch-trung-gian.

Trong quan hệ BĐG này có thể được phát sinh trước tiên giữa người có tài sản với người BĐG là mối quan hệ đại diện được xác lập thông qua hợp đồng bán đấu giá (thông qua việc lựa chọn), người có tài sản sẽ giao cho tổ chức BĐG đại diện cho mình không những tìm kiếm người mua tài sản mà còn giao kết hợp đồng mua bán tài sản BĐG với người đó (người mua) trong phạm vi được giao. Còn mối quan hệ giữa người BĐG và người mua tài sản là quan hệ giữa người được ủy quyền tổ chức BĐG với người thứ ba (người mua tài sản) trong việc xác lập hợp đồng mua bán tài sản BĐG sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người có tài sản với người mua tài sản. Theo Luật ĐGTS mối quan hệ trung gian trên có sự thay đổi nhất định, người có tài sản trở thành bên thuê dịch vụ, tổ chức BĐG là người làm dịch vụ và chủ yếu tìm kiếm người mua tài sản (thiết lập được giai đoạn tiền hợp đồng), còn việc xác lập hợp đồng mua bán tài sản là việc của người có tài sản với người mua tài sản [9].

1.2.3. Đối tượng đấu giá là tài sản khó xác định được về giá trị hoặc giá trị sử dụng

Không phải mọi tài sản đều chọn bán theo hình thức đấu giá, mà chỉ những tài sản có tính chất đặc thù về giá trị mới thường được người có tài sản cân nhắc để lựa chọn bán theo phương thức đấu giá. Những tài được đem đấu giá là loại tài khó xác định giá trị thực, người bán tài sản chỉ đưa ra mức giá cơ bản (giá khởi điểm) để người mua tham khảo giá, còn giá bán thực tế do những người tham dự cuộc đấu giá xác định trên cơ sở sự cạnh tranh giá với nhau. Giá bán thực tế có thể cao hơn (nếu bán theo phương thức trả gía lên) hoặc thấp hơn (nếu bán theo phương thức đặt giá xuống) giá mà người bán đưa ra ban đầu. Do vậy, một số loại tài sản có nhu cầu bán, nhưng người có tài sản không được tự lựa chọn hình thức để bán mà pháp luật quy định bắt buộc phải bán theo hình thức đấu giá như: Các tài sản của Nhà nước theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản đã được cơ quan thi hành án dân sự kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản theo quy định tại Điều 101 của Luật thi hành án dân sự ngày 14/11/2008; là tang vật, phương tiện vi phạm hành chích bị tịch thu theo quy định tại Điều 82 của Luật xử lý vi phạm hành chính ngày

20/6/2012 (gọi tắt là tài sản bị tịch thu); quyền sử dụng đất do nhà nước giao có thu

[9] Điều 33 về *"Hợp đồng dịch đấu giá tài sản"* và Điều 46 về *"Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá…"* Luật ĐGTS.

tiền sử dụng đất hoặc cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật đất đai ngày 29/11/2013 (gọi tắc quyền sử dụng đất)... Do tính chất đặc thù của việc bán tài sản theo phương thức này nên hầu hết những tài sản bắt buộc phải đưa ra bán đấu giá nêu trên đều là tài sản rất khó xác định được giá trị thật như: tài sản đã qua sử dụng nhiều năm, bất động sản ở vị trí khác nhau có ảnh hưởng đến yếu tố hợp phong thủy, hợp sở thích... Nên người có tài sản đấu giá nhờ chuyên gia chỉ đưa ra mức giá cơ bản cũng không quá thấp hoặc không quá cao để người mua tham khảo giá, còn giá bán thực tế do những người đăng ký tham gia cuộc đấu giá xác định trên cơ sở sự cạnh tranh giá với nhau, nhằm hạn chế được thiệt hại về tài sản của cơ quan, cá nhân, tổ chức.

1.2.4. **Là hoạt động mua bán công khai**[10]

Công khai là không giữ kính, không dấu giếm mà để cho mọi người đều có thể biết [11]. Đấu giá là hình thức công khai lựa chọn người mua tài sản nên mọi vấn đề liên quan đến cuộc đấu giá và những thông tin về tài sản đấu giá phải được công khai cho tất cả mọi cá nhân, tổ chức biết nhất là người có nhu cầu mua tài sản thông qua nhiều hình thức như niêm yết, thông báo, trưng bày, giới thiệu tài sản. Tổ chức bán đấu tài sản có trách nhiệm phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản là động sản tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của tổ chức bán đấu giá tài sản chậm nhất là bảy ngày trước khi tiến hành bán đấu giá; đối với bất động sản phải niêm yết thêm việc bán đấu giá tài sản tại nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá. Những tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ ba mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì đồng thời với việc niêm yết, tổ chức bán đấu giá tài sản phải thông báo công khai chậm nhất là bảy ngày đối với động sản, ba mươi ngày đối với bất động sản trước ngày mở cuộc bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có tài sản bán đấu giá về việc bán đấu giá tài sản ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày. Trường hợp bán đấu giá tài sản nhà nước còn phải đăng tải công khai trên Trang thông tin điện tử của Cục Quản lý công sản, Bộ Tài chính. Công khai thời gian, địa điểm tiến hành tổ chức cuộc đấu giá; tên loại tài sản đấu giá; số lượng, chất lượng, giá khởi điểm của tài sản; địa điểm trưng bày tài sản, các giấy tờ, hồ sơ

[10] Điều 3 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP

[11] http://tratu.soha.vn/dict/vn_vn/C%C3%B4ng_khai.

chứng minh về tài sản và tạo điều kiện cho người đăng ký tham gia đấu giá xem. Công khai tên người có tài sản, tên tổ chức bán đấu giá, cá nhân, tổ chức đăng ký mua tài sản. Tại cuộc đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công khai mức giá được trả, họ tên người tham gia trả giá cao nhất của mỗi vòng trả giá, công bố người trúng giá và mua được tài sản đem ra bán đấu giá. Qua đó, nhằm thông tin rộng rải việc bán ĐGTS đến với mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu mua tài sản được biết nhằm thu hút thật nhiều người tham gia đấu giá để cuộc đấu giá được thực hiện chất lượng, hiệu quả nhất.

1.2.5. Đa dạng về phương thức và hình thức đấu giá

1.2.5.1. Về phương thức đấu giá tài sản:

Đấu giá tài sản có thể được thực hiện theo nhiều cách thức khác nhau là tùy thuộc vào từng loại tài sản và điều kiện tổ chức đấu giá nhưng phổ biến là đấu giá theo phương thức trả giá lên và đấu giá theo phương đặt giá xuống.

Theo phương thức trả giá lên, tại các cuộc đấu giá, người điều hành nêu giá khởi điểm của tài sản BĐG, những người tham gia đấu giá nâng dần lên theo từng mức nhất định, tạo cho những người tham gia đấu giá chủ động đề xướng đặt giá mua, làm cho các cuộc đấu giá luôn sôi động bởi sự trả giá liên tục, rược đuổi giá của người tham gia đấu giá, từ đó nhiều tài sản bán được với mức giá vượt quá sức tưởng tượng của bên bán, thời gian tổ chức cuộc đấu giá thường ngắn, do các mức giá được đưa ra công khai, liên tục. Nhưng có hạn chế là người tham gia đấu giá luôn biết rõ đối thủ của mình trả giá như thế nào, nên việc trả giá có khi nhích từng chút một và nhiều trường hợp cuộc đấu giá kết thúc với giá bán được không vượt xa giá khởi điểm nhiều. Phương thức này cũng được áp dụng phổ biến, thông dụng ở nước ta và được quy định cho hầu các cuộc đấu giá là tài sản bắt buộc hiện nay.

Về phương thức đặt giá xuống, trong cuộc đấu giá giá khởi điểm của tài sản thường được đưa ra rất cao và sẽ được giảm dần với một mức định trước và thời gian định trước, người điều hành cuộc đấu giá đưa ra giá và chờ người tham gia đấu giá trả gía đồng ý. Phương thức này được bán thường có số lượng lớn, gióng nhau hoặc nhanh hỏng, tài sản thường bán được với giá cao hơn giá trị của nó; có tính cạnh tranh ngầm, mức giá càng giảm người tham gia đấu giá càng muốn mua. Bên cạnh đó có hạn chế là cuộc đấu giá rất khó tổ chức, người tham gia thường không nhiều vì tài sản đem bán rất khó xác định giá trị thực, trong thực tiễn có những loại tài sản được đưa ra bán đấu giá với mục tiêu trước tiên là phải bán được tài sản, sau đó mới tính đến mục tiêu bán tài sản với giá tốt nhất như việc bán tài sản thi hành

án và tài sản bị tịch thu, nếu áp dụng đấu giá theo phương thức đặt giá xuống sẽ đáp ứng được yêu cầu đặt ra. Nhưng Nghị định số 17/2010/NĐ-CP chỉ quy định một phương thức là trả giá lên, nên không tạo điều kiện giúp tổ chức đấu giá và người có tài sản lựa chọn phương thức phù hợp với mục đích và với từng loại tài sản bán đấu giá.

1.2.5.2. Về hình thức đấu giá:

Bán ĐGTS củng có những hình thức nhất định, nhưng phổ biến là hình thức đấu giá tài sản trực tiếp bằng lời nói và bằng bỏ phiếu.

a) *Đấu giá trực tiếp bằng lời nói*: là hình thức mà trong cuộc đấu giá người điều hành đấu giá sử dụng lời nói của mình để đưa ra giá khởi điểm, người mua sẽ đặt giá cũng bằng lời nói hoặc bằng việc làm dấu hiệu để người điều hành đấu giá biết. Hình thức đấu giá này được áp dụng rộng rãi nhất trong các hình thức bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, những cuộc đấu giá áp dụng hình thức này nếu có nhiều người tham gia thì rất khó điều hành, vì sau khi người đầu tiên trả giá thì có thể có hàng loạt người trả giá cùng một lúc dẫn đến người điều hành đấu giá không xác định được ai sẽ là người được trả giá kế tiếp, gây ra tình trạng mất trật tự trong cuộc đấu giá. Mặt khác, áp dụng hình thức đấu giá này có thể phát sinh tiêu cực khi mà người tổ chức đấu giá sắp xếp thứ tự người tham gia đấu giá có lợi cho người mua trong trường hợp người mua móc ngoặc với người tổ chức đấu giá.

b) *Đối với đấu giá bằng bỏ phiếu*: là hình thức đấu giá phải trả giá bằng hình thức viết vào phiếu do người tổ chức đấu giá cung cấp, người điều hành cuộc dấu giá sẽ thông báo mức giá khởi điểm của tài sản và những người tham gia trả giá trên cơ sở mức giá khởi điểm đó. Sau khi những người tham gia đã trả giá bằng cách bỏ vào hòm phiếu đã được quy định thì người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức mở hòm phiếu kiểm tra và thông báo người trúng giá là người trả giá cao nhất và duy nhất. Hình thức này áp dụng phù hợp với những cuộc đấu giá có số lượng người đăng ký tham gia đấu giá nhiều như đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất… Áp dụng hình thức này hạn chế được tình trạng chạy đua của những người tham gia đấu giá trong việc nâng giá của tài sản lên quá cao so với giá trị thực của tài sản, tránh được hiện tượng móc ngoặc hoặc gây rối, mất trật tự trong cuộc đấu giá. Nhưng thủ tục còn phức tạp và mất nhiều thời gian hơn so với đấu giá bằng lời nói, cuộc đấu giá không sôi động, sự cạnh tranh của những người tham gia đấu giá cũng không quyết liệt như đấu giá bằng lời nói. Theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP chưa có hình thức bỏ phiếu gián tiếp trực tiếp.

Ngoài ra, trong thời đại công nghệ thông tin hình thức đấu giá trực tuyến phát triển, đây là cách cho phép người tham gia đấu giá các tài sản hoặc các dịch vụ thông qua Internet.

1.2.6. Ngành nghề kinh doanh dịch vụ có điều kiện

Trong mua bán, mỗi bên tham gia quan hệ mua bán tài sản đều vì mục đích nhất định. Tổ chức bán đấu giá mục đích là để kiếm tiền thù lao, người có tài sản muốn bán được tài sản của mình thông qua đấu giá sẽ được giá cao nhất, người mua tài sản thông qua việc trả giá đấu giá sẽ mua được tài sản theo đúng kế hoạch của mình đưa ra là mua được tài sản giá rẻ, chất lượng và có thể sinh lời. Là ngành nghề kinh doanh dịch vụ có ảnh hưởng đến lợi ích của người sở hữu tài sản, người mua tài sản và việc bán tài sản phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định, nên đây là ngành nghề đầu tư kinh có điều kiện[12]. Hiện tại, tổ chức BĐG là doanh nghiệp được hoạt động kinh doanh dịch vụ bán ĐGTS phải có đủ các điều kiện như: Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp phải là ĐGV; có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán ĐGTS; phải thông báo việc đăng ký kinh doanh cho Sở Tư pháp tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính biết trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Bên cạnh đó, tổ chức bán ĐGTS còn phải đăng ký danh sách ĐGV với Sở Tư pháp nơi tổ chức BĐG đặt trụ sở chính; báo cáo Sở Tư pháp về tổ chức, hoạt động của mình theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu; hàng năm chịu sự kiểm tra, thanh tra về tổ chức và hoạt động. Những điều kiện được nêu chưa được chặt chẽ, thiếu tính cụ thể.

1.2.7. Đa dạng về chủ thể tham gia

Có sự khác biệt với chủ thể trong mua bán tài sản thông thường chỉ có người bán (chủ sở hữu tài sản) và người mua, chủ thể trong hoạt động bán đấu giá gồm: Người có tài sản bán đấu giá, tổ chức bán đấu giá, đấu giá viên, người tham gia đấu giá.

1.2.7.1. Người có tài sản bán đấu giá:

Tùy thuộc vào tài sản bán đấu giá mà người có tài sản bán tài sản có thể là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu ủy quyền hoặc tài sản cầm cố, thế chấp. Đối với những tài sản bắt buộc phải bán đấu giá như: tài sản của nhà nước người có tài sản bán đấu giá là thủ trưởng cơ quan có tài sản; tài sản bị tịch thu

[12] Điểm 12, Danh mục C, Phục lục 4, Điều 7 Luật Đầu tư năm 2014.

người có tài sản bán đấu giá là cơ quan có thẩm quyền ra quyết định tịch thu; đối với tài sản thi hành án người có tài sản bán là Chấp hành viên; quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất người bán là Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan khác được giao đấu giá.

1.2.7.2. Tổ chức bán đấu giá:

Pháp luật ở nhiều nước trên thế giới quy định điều kiện bắt buộc đối với hoạt động ĐGTS phải do những cá nhân, tổ chức đủ điều kiện nhất định tiến hành, công ty chỉ được thực hiện ĐGTS là động sản sau khi có sự cho phép của Ủy ban quản lý về BĐG động sản nhưng bị hạn chế về giá trị (ở Pháp). Việc bán ĐGTS do các doanh nghiệp bán ĐGTS thực hiện (Trung Quốc). Doanh nghiệp BĐG hay công ty đấu giá được hiểu là công ty một chủ sở hữu, công ty hợp danh, liên doanh mà trong hoạt động kinh doanh thường xuyên có các hoạt động như sắp xếp, quản lý, quảng cáo, xúc tiến thương mại, hoặc thực hiện việc bán đấu giá, có thuê đấu giá viên để tiến hành cuộc bán đấu giá; sử dụng hoặc được phép sử dụng cơ sở vật chất của mình để phục vụ cho việc BĐG (bang Florida, Hoa Kỳ). Công ty hợp danh hoặc công ty đối vốn khi được Chủ tịch cơ quan quản lý hoạt động BĐG (Canada).

Ở Việt Nam, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp gồm: Trung tâm dịch vụ bán ĐGTS, doanh nghiệp bán ĐGTS, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán ĐGTS, Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện và Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt. Trong đó, Trung tâm dịch vụ bán ĐGTS là đơn vị sự nghiệp có thu, có trụ sở, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập; doanh nghiệp bán ĐGTS đăng ký hoạt động theo luật doanh nghiệp và được BĐG hầu hết các loại tài sản như Trung tâm dịch vụ bán ĐGTS. Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập để bán đấu giá tài sản là bị tịch thu theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, tuy nhiên hình thức này đã được bãi bỏ theo quy định tại điểm d Khoản 2 điều 39 của Nghị định số 29/2014/NĐ-CP ngày 10/4/2014 quy định về thẩm quyền, thủ tục xác lập quyền sở hữu của Nhà nước về tài sản và quản lý, xử lý tài sản được xác lập quyền sở hữu của Nhà nước. Đối với Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt được thành lập để bán đấu tài sản Nhà nước, tài sản là quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá.

Ngoài ra, Tổ chức phát triển quỹ đất cũng có chức năng tổ chức đấu giá tài sản. Bên cạnh chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân…Tổ chức phát triển quỹ đất có nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

1.2.7.3. Đấu giá viên

Nhìn chung luật các nước và ở Việt Nam sử dụng thuật ngữ "Đấu giá viên" đang làm việc tại các tổ chức hành nghề đấu giá để chỉ người điều hành cuộc bán đấu giá, nhưng ở Nhật Bản và Pháp quy định chấp hành viên, công chứng viên, thừa pháp lại cũng có thể điều hành phiên bán đấu giá. Do nghề đấu giá đòi hỏi cần có kiến thức, kỹ năng tổng hợp về pháp luật, tài chính, xã hội và thường xuyên phải cọ sát với thực tiễn, đặc biệt là kỹ năng điều hành cuộc đấu giá. Nên một người muốn trở thành ĐGV phải là công dân Việt Nam thường trú tại Việt Nam tuân thủ pháp luật, có phẩm chất đạo đức tốt, tốt nghiệp đại học ngành luật hoặc ngành kinh tế, đã qua khóa đạo nghề đầu giá (trừ những người được miễn đào tạo) được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá và ĐGV phải làm việc thường xuyên tại một tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp. Đấu giá viên là chủ thể rất quan trọng trong hoạt động đấu giá, nên pháp luật quy định mọi cuộc bán đấu giá đều phải do ĐGV điều hành theo đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản quy định; phải đảm bảo công khai, khách quan, vô tư trong đấu giá; có quyền truất quyền tham gia đấu giá của người có hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại do lỗi của mình là phải bồi thường. Bộ Tư pháp có Quyết định số 1076/QĐ-BTP ngày 10/5/2013 ban hành Đề án "Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ đấu giá viên giai đoạn 2013-2015, định hướng đến năm 2020".

Tuy nhiên, do Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định điều kiện để trở thành đấu giá viên chỉ cần tốt nghiệp đại học ngành luật hoặc ngành kinh tế, đã qua đào tạo nghề đấu giá 03 tháng, trừ trường hợp được miễn đào tạo so với yêu cầu của thực tiễn và pháp luật ở một số nước trên thế giới thì điều kiện để trở thành đấu giá viên ở nước ta còn đơn giản như chưa trải qua thời gian tập sự hành nghề, có nơi còn phải qua kỳ thi tuyển của Hiệp hội đấu giá viên (Mỹ, Pháp...) thì tại Việt Nam pháp luật hiện hành chưa có quy định này.

1.2.7.4. Người tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá. Đối với các tổ chức tham gia đấu giá là pháp nhân thì các chủ thể này tham gia với tư

cách là người đại diện (đại diện theo pháp luật, theo uỷ quyền). Người đại diện xác lập, thực hiện hợp đồng bán đấu giá nhân danh người được đại diện. Các quyền, nghĩa vụ do người đại diện xác lập làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của pháp nhân. Tuy nhiên, pháp nhân chỉ tham gia các giao dịch phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của pháp nhân. Đối với cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự để có thể tự mình xác lập, thực hiện các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch, đồng thời phải tự chịu trách nhiệm trong giao dịch đó. Ngoài ra, để cho cuộc đấu giá khách quan, trung thực, tại điều 30 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định rõ những người không được tham gia đấu giá nhằm đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của người bán tài sản cũng như những người tham gia đấu giá khác.

1.2.7.5. Cơ quan, đơn vị giám sát việc đấu giá

Để giám sát việc tuân thủ pháp luật về đấu giá, theo Điều 53 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP: Sở Tư pháp giúp UBND tỉnhkiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền. Mặt khác, Sở Tư pháp thực hiện việc lập danh sách ĐGV; phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, theo dõi và cập nhật thông tin liên quan đến các doanh nghiệp bán đấu giá tài sản tại địa phương; công bố danh sách, cập nhật theo định kỳ hàng quý danh sách Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, chi nhánh của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, danh sách ĐGV trên địa bàn tỉnhtrên trang thông tin điện tử của tỉnh và của Sở Tư pháp để các tổ chức, cá nhân biết và liên hệ. Theo dõi, phát hiện và gửi văn bản đề nghị Bộ Tư pháp thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá theo quy định. Cùng với Sở Kế hoạch và Đầu tư, các sở, ngành có liên quan thực hiện kiểm tra về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản theo định kỳ, kiểm tra đột xuất trong trường hợp cần thiết hoặc theo yêu cầu của Bộ Tư pháp, UBND tỉnh[13]. Bên cạnh đó, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức Phát triển quỹ đất) có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính

[13] Điều 19 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 6/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất[14].

1.3. Các loại tài sản bán đấu giá

Theo Điều 451 BLDS năm 2015: *"Tài sản có thể được đem bán đấu giá theo ý chí của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật. Tài sản thuộc sở hữu chung đem bán đấu giá phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác"*.

Tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP tài sản bắt buộc bán đấu giá bao gồm:

"a) Tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án;

b) Tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung quỹ nhà nước theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

c) Tài sản bảo đảm trong trường hợp pháp luật về giao dịch bảo đảm quy định phải xử lý bằng bán đấu giá;

d) Tài sản nhà nước được xử lý bằng bán đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản là quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được bán đấu giá theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền…".

Ngoài ra tài sản của cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu cũng được bán đấu giá.

1.4. Chế tài xử lý các hành vi vi phạm trong tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản[15]

Hầu hết các hành vi vi phạm về tổ chức và hoạt động đấu giá cơ bản đều có chế tài để xử lý cụ thể như:

- Không lập biên bản hoặc ghi biên bản không đầy đủ chi tiết diễn biến của phiên đấu giá; không ghi kết quả cuộc bán đấu giá vào sổ đăng ký bán đấu giá tài sản Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng.
- Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với một trong các hành vi: cho phép người không được tham gia đấu giá tài sản mà tham gia cuộc bán

[14]Điều 11 về *"Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất"* Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

[15] Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24 tháng 9 năm 2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã,

đấu giá (kèm theo hủy kết quả đấu giá);Cản trở, gây khó khăn đối với người tham gia đấu giá trong quá trình bán đấu giá tài sản;Điều hành cuộc bán đấu giá không đúng trình tự;Chống đối, cản trở việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản.

- Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề đấu giá 12 tháng đối với đấu giá viên có một trong các hành vi: Lập danh sách khống về người đăng ký mua tài sản bán đấu giá, lập hồ sơ khống, lập hồ sơ sai sự thật;Thông đồng, dìm giá trong hoạt động bán đấu giá tài sản.

b) Về hành vi vi phạm quy định về người tham gia đấu giá tài sản

- Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá tài sản kèm theo hủy kết quả đấu giá
- Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi thông đồng, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá kèm theo hủy kết quả đấu giá

c)Đối với hành vi vi phạm quy định về tổ chức hoạt động bán đấu giá tài sản

- Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với một trong các hành vi: Thu phí, tiền đặt trước, chi phí dịch vụ bán đấu giá, các khoản tiền khác không đúng quy định; không bảo quản tài sản bán đấu giá đúng quy định khi được giao…
- Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với một trong các hành vi: Thực hiện không đúng quy định về việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản, xem tài sản bán đấu giá;Không niêm yết; không thông báo việc bán đấu giá tài sản; không tổ chức để người tham gia đấu giá được xem tài sản bán đấu giá; Cử người không phải là đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản; Thẩm định giá và bán đấu giá đối với cùng một tài sản (kèm theo hủy kết quả đấu giá); Không trưng bày tài sản bán đấu giá, hạn chế việc xem tài sản bán đấu giá, hồ sơ tài sản bán đấu giá trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản;Không ban hành nội quy, quy chế bán đấu giá tài sản...

Ngoài xử lý hành chính, một số hành vi vi phạm như: Lập danh sách khống về người đăng ký mua tài sản bán đấu giá;Lập hồ sơ khống, hồ sơ giả tham gia hoạt động bán đấu giá tài sản; Thông đồng dìm giá hoặc nâng giá trong hoạt động bán đấu giá tài sảncó thể bị truy trách nhiệm hình sự[16]

[16] Điều 218 về *"Tội vi phạm quy định về hoạt động bán đấu giá tài sản"* Bộ luật hình sự 2015.

1.5. Khái lược quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản

1.5.1. Giai đoạn trước năm 1995

Đấu giá là một trong những hình thức mua bán tài sản phổ biến trong nền kinh tế thị trường. Tại nhiều nước trên thế giới, hoạt động đấu giá tài sản đã có lịch sử hình thành và phát triển hàng trăm năm. Ở nước ta, việc đấu giá tài sản do các hỗ giá viên thực hiện đã hình thành và tồn tại trong thời kỳ Pháp thuộc[17]. Sau khi Cách mạng tháng Tám thành công, chức danh hỗ giá viên tiếp tục được quy định trong Nghị định số 37 ngày 01/12/1945 về tổ chức Bộ Tư pháp[18] và việc đấu giá tài sản trong thời kỳ này tạm thời được giữ nguyên theo các quy định của thời kỳ Pháp thuộc[19]. Trong giai đoạn tiếp theo, hoạt động đấu giá tài sản chủ yếu liên quan đến việc phát mại tài sản để thi hành án, được quy định tại Sắc lệnh số 85/SL ngày 22/5/1950 quy định về việc phát mại tài sản theo lệnh của Tòa án và Thông tư 04-NCPL ngày 14/4/1966 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định về việc Tòa án kê biên, phát mại tài sản để THA. Sau khi đất nước thống nhất, Nhà nước ta đã xóa bỏ hệ thống pháp luật của chế độ cũ, từng bước xây dựng hệ thống pháp luật mới. Tuy nhiên các văn bản về bán đấu giá tài sản mang tính chất đơn lẻ và được xử lý tùy thuộc vào tình hình cụ thể mà không có tính hệ thống. Pháp luật về đấu giá tài sản thời kỳ này chỉ tập trung chủ yếu vào việc xử lý tài sản THA và các tài sản xử lý theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có một khuôn khổ pháp lý chung cho hoạt động đấu giá, cho nên chỉ có hướng dẫn xử lý TSĐG cho từng vụ việc cụ thể. Vì không có khuôn khổ pháp lý chung cho hoạt động đấu giá nên cũng không hình thành các tổ chức BĐG chuyên nghiệp. Ngoài cơ quan THA, việc tổ chức đấu giá thường do các cơ quan hành chính thực hiện theo cơ chế hội đồng liên ngành. Tổ chức đấu giá tài sản trong lĩnh vực dân sự, thương mại thông thường hầu như không được pháp luật quan tâm đến.

---

[17]Chiếu chỉ Sắc lệnh ngày 02 tháng 9 năm 1935 được bổ khuyết bởi các sắc lệnh ngày 6 tháng 12 năm 1936, 12 tháng 5 năm 1937, 07 tháng 4 năm 1938 và 4 tháng 5 năm 1938 quy định thể lệ về hỗ giá viên; Chiếu chỉ Nghị định ngày 02 tháng 8 năm 1933 được sửa đổi do Nghị định ngày 31 tháng 01 năm 1934 ấn định tiền lệ phí về việc bán đấu giá ở phòng đấu giá

[18]Nghị định số 37 ngày 01/12/1945 về tổ chức Bộ Tư pháp quy định Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm soạn thảo và tổ chức thi hành các đạo luật về quyền tự do, dân chủ cá nhân, về dân sự, thương sự, hình sự, luật sư, đại tụng viên, thừa phát lại…trong đó có hỗ giá viên

[19]Nghị định số 83-TP/NĐ ngày 27/02/1946 của Bộ Tư pháp quy định những luật lệ hiện hành về hỗ giá viên tạm thời giữ nguyên như cũ.

1.5.2. Giai đoạn từ 1995 đến nay

Để khắc phục những bất cập trên, Bộ Luật dân sự 1995 được ban hành tại điểm III Mục I Chương II quy định tài sản đem đấu giá theo ý muốn của chủ sở hữu hoặc theo pháp luật và trình tự đấu giá tài sản, năm 1989 Hội đồng Nhà nước ban hành Pháp lệnh THA dân sự, trong đó có một số quy định về trình tự, thủ tục ĐGTSđã kê biên để THA.Nhằm hướng dẫn cụ thể thi hành Bộ Luật dân sự năm 1995, Chính phủ ban hành Nghị định số 86-CP ngày 19/12/1996 về quy chế bán đấu giá tài sản và Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 399/PLDSKT ngày 07/4/ 1997 hướng dẫn một số quy định về đấu giá tài sản, từ đó hoạt động đấu giá được được hình thành và từng bước phát triển thành dịch vụ bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp. Hình thức bán ĐGTS sản được quy định tại nhiều văn bản luật và chủ yếu áp dụng đối với tài sản nhà nước, tài sản thi hành án, tài sản bị thu... Nhằm bảo đảm cho việc xử lý các tài sản này được công khai, minh bạch, khách quan, giảm thiểu các tiêu cực trong việc xử lý tài sản[20]. Trong quá trình áp dụng trên thực tế các quy định này còn mang tính chất chung chung, khó hiểu, khó thực hiện, ngày 18/01/2005 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 05/2005/NĐ-CP điều chỉnh cụ thể về về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản từng bước được công khai, trình tự thực hiện được chặt chẽ hơn. Tuy nhiên, hạn chế là đấu giá chủ yếu chỉ thông qua Trung tâm bán ĐGTS và thủ tục còn mang tính hành chính, nên chưa thu hút được nhiều loại tài sản để bán.

Xuất phát từ thực tiễn trên, Bộ Luật dân sự 2005 ra đời tạo nền tảng pháp lý điều chỉnh hoạt động đấu giá tài sản ở Việt Nam và dành 7 điều (từ điều 456 đến điều 462) quy định tương đối cụ thể về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản, qua 06 năm thực hiệnđã đạt được những kết quả đáng kể.Hiện nay, trong bối cảnh đất nước bước sang giai đoạn mới, đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội và các ngành dịch vụ theo cơ chế thị trường, bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động bán ĐGTS đã bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập. Bên cạnh đó, Bộ Luật dân sự năm 2015 được ban hành đã có nhiều quy định liên quan đến hoạt động bán ĐGTS (các Điều: 133, 303, 304 và 451), trong đó xác định việc bán đấu giá tài sản phải đảm bảo nguyên tắc khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia và được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài

[20]Đấu giá tài sản được quy định tại các văn bản pháp luật như Luật xử lý vi phạm hành chính, Luật thi hành án dân sự, Luật đất đai, Luật khoáng sản, Luật thương mại, Luật kinh doanh bất động sản, Luật quản lý và sử dụng tài sản nhà nước.

sản. Ngày 17/11/2016, Quốc hội đã ban hành Luật đấu giá tài sản, văn bản luật đầu tiên đặt nền móng pháp lý cao nhất quy định đầy đủ về tổ chức và hoạt động ĐGTS.

Tiểu kết chương 1

Bán ĐGTS là hoạt động có tính chất đặt thù, người tham gia đấu giá tự trả giá, người nào trả giá cao nhất người đó được quyền mua tài sản bán đấu giá. Tính chất đặc thù được thể hiện qua sự đa dạng chủ thể tham gia trong hoạt động đấu giá; tất cả tài sản trước khi đưa ra đấu giá phải xác định giá khởi điểm; là hoạt động mua bán thông qua trung gian, thực hiện công khai, minh bạch; việc mua bán có tính chất cạnh tranh, mọi cuộc bán đấu giá phải do đấu giá viên điều hành; hầu hết tài sản đưa ra bán đấu giá khó xác định được về mặt giá trị; khi tổ chức cuộc bán đấu giá phải thực hiện theo phương thức quy định và có thể lựa chọn hình thức phù hợp áp dụng cho từng loại tài sản đưa ra đấu giá và đây là ngành nghề nếu có nhu cầu đầu tư kinh doanh phải đáp ứng được những điều kiện nhất định nhằm tổ chức bán được tài sản với giá tốt nhất.

Chương 2: Thực trạng về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản tại Cà Mau

2.1. Các chủ thể có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá tài sản ở Cà Mau

2.1.1. Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản(gọi tắt là Trung tâm)

Trước năm 2010, thực hiện Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 và Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được thành lậpmột Trung tâm có chức năng bán ĐGTS để THA, tài sản bị tịch thu và cũng có thể ký hợp đồng với tổ chức, cá nhân có nhu cầu bán đấu giá những tài sản khác.Khi được chuyển tiếp hoạt động theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, bán ĐGTS được xã hội hóa nhằm tách bạch công tác QLNN với cung cấp dịch vụ, theo đó Trung tâm được xác định là đơn vị sự nghiệp công lập có thu, cung cấp dịch vụ bán đấu giá nhiều loại tài sản hơn. Ngoài những loại tài sản nêu trên, Trung tâm còn bán ĐGTS bảo đảm trong trường hợp pháp luật về giao dịch bảo đảm quy định phải xử lý bằng bán đấu giá; tài sản nhà nước được xử lý bằng bán đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản là quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được bán đấu giá theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ở Cà Mau, Trung tâm được Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định thành lập từ năm 1997 được chuyển tiếp hoạt động theo các nghị định nêu trên. Là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tư pháp, thời gian qua Trung tâm được sự quan tâm kiện toàn đội ngũ viên chức nhất là ĐGV, được giao quyền tự toàn bộ về kinh phí hoạt động từ năm 2013, có trụ sở và các trang thiết bị bảo đảm đầy đủ phục vụ tốt hoạt động đấu giá. Một tổ chức đầu tiên cũng là duy nhất có chức năng bán ĐGTS ở Cà Mau từ năm 2010 trở về trước, với lịch sử hình thành và phát triển gần 20 năm, Trung tâm đã thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ bán đấu giá các loại tài sản theo yêu cầu của các cơ quan, tổ chức và cá nhân ở địa phương.

b) Các doanh nghiệp bán đấu giá (gọi tắt là doanh nghiệp)

Theo Điều 16 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP: Doanh nghiệp bán ĐGTS được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và quy định tại Nghị định này. Để được kinh doanh dịch vụ BĐG doanh nghiệp phải có đủ các điều kiện: Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp phải là đấu giá viên;Có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán

ĐGTS.Tại Cà Mau, thời gian qua số lượng doanh nghiệp tăng đáng kể, đến cuối năm 2016 số doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh dịch vụ BĐG trên địa bàn tỉnh là 06 doanh nghiệp, hầu hết có trụ hoạt động tại thành phố Cà Mau là trung tâm kinh tế, chính trị, xã hội của tỉnh có nguồn tài sản BĐG khá nhiều. Đa số các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề trong đó có lĩnh vực BĐG, nên tính chuyên nghiệp của các doanh nghiệp này chưa cao. Hiện nay trong số 06 doanh nghiệp chỉ có 03 doanh nghiệp chuyên BĐG như: Công ty TNHH dịch vụ bán ĐGTS Cà Mau đăng ký hoạt động năm 2011; Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ đấu giá Cà Mau đăng ký hoạt động năm 2015 và Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá Đất Mũi đăng ký cuối năm 2016. 03 doanh nghiệp có đăng ký nhiều ngành nghề trong đó có kinh doanhdịch vụ BĐG nhưng do không có ĐGV nên không thực hiện đấu giá. Có 4 công ty đấu giá ngoài tỉnh đặt văn đại diện tại địa phương[21] và thông qua các văn phòng này đã tổ chức đấu giá thành nhiều cuộc.

c) Trung tâm Phát triển quỹ đất

Thực hiện Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật đất đai năm 2013, Tổ chức phát triển quỹ đất do UBND tỉnh thành lập ở cấp tỉnh và có chi nhánh tại cấp huyện,có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất…tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.Tuy nhiên, theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định "Mọi cuộc bán đấu giá điều phải do đấu giá viên đều hành…" (Điều 3); ĐGV có nghĩa vụ "Làm việc thường xuyên tại một tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp" (Điều 12); mà tổ chức BĐG chuyên nghiệp chỉ có Trung tâm và doanh nghiệp (Điều 14). Với quy định này Tổ chức phát triển quỹ đất không thể có ĐGV hoạt động và theo quy định tại Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 thì Tổ chứcphát triển quỹ đất có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng thuê tổ chức BĐG thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Ở Cà Mau, ngày 25/9/2015 Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1417/QĐ-UBND đã tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất hiện có, 3 Trung tâm trực thuộc UBND các huyện, thành trở thành 3 chi nhánh trực thuộc Trung tâm (gọi là Tổ chức phát triển quỹ đất một cấp), có chức năng "tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ theo quy định của pháp luật"[22]. Thời gian qua, thực hiện các

[21] Sở Kế hoạch và Đầu tư Cà Mau: Công văn số 2158/SKHĐT-ĐKKD ngày 29/9/2016 về *"rà soát các doanh nghiệp bán đấu tài sản trên địa bàn tỉnh"*.

[22] Sở Tài nguyên và Môi trường: Quyết định số 560/QĐ-STNMT ngày 29/12/2015 về *"Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm Phát triển quỹ đất"*.

quy định nêu trên Trung tâm Phát triển quỹ đất không tổ chức đấu giá mà sau khi tạo lập quỹ đất tiến hành lựa chọn và ký 22 hợp đồng để thuê tổ chức BĐG chuyên nghiệp thực hiện cuộc đấu giá QSDĐ theo quy định.

d) Trung tâm dịch vụ tài chính công

Trong bối cảnh tin giảm bộ máy, biên chế nhưng năm 2015 Trung tâm dịch vụ tài chính công là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài chính vẫn được thành lập. Để có chức năng hoạt động, Sở ban hành quyết định số 498/QĐ-STC ngày 21/8/2015 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm trong đó có thẩm quyền: "*…tổ chức bán đấu giá tài sản nhà đất do các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân ủy quyền…"*. Thời gian qua, Trung tâm này đã tổ chức đấu giá thành 4 cuộc.

2.1.2. Về đấu giá viên

Xác định ĐGV có vai trò rất quan trọng, là người bắt buộc đại diện theo pháp luật của tổ chức đấu giá và điều hành mọi cuộc đấu giá. Để phát triển và nâng cao chất lượng đội ngũ ĐGV Cà Mau, Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 ban hành Kế hoạch triển khai đề Đề án "Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ đấu giá viên giai đoạn 2013-2015, định hướng đến năm 2020" trên địa bàn tỉnh. Qua thực hiện, đến năm 2016 ở Cà Mau có 9 ĐGV, 2 người làm việc tại Trung tâm, còn 7 người làm việc tại doanh nghiệp bán ĐGTS (trong đó: 2 người đang kiêm nhiệm làm luật sư, 1 người đang làm việc cho một tổ chức hành nghề công chứng.

Về trình độ chuyên môn, 100% đấu giá viên có trình độ đại học, trong đó 8 người tốt nghiệp đại học ngành luật và 1 người tốt nghiệp đại học ngành kinh tế. Về kỹ năng nghiệp vụ, có 5 người trải qua khóa đào tạo nghề đấu giá do Học viện Tư pháp tổ chức, còn lại 4 người trong đó có 2 người được cấp thẻ đấu giá viên trước ngày 1 tháng 7 năm 2010 và 2 người kiêm luật sư nên đều là đối tượng được miễn đào tạo và chưa được trang bị những kiến thức cơ bản về kỹ năng nghiệp vụ đấu giá (Xem phụ lục 2).

2.2. Về trình tự, thủ tục bán đấu giá ở Cà Mau

2.2.1.Xác định giá khởi điểm

Đây là việc đầu tiên trước khi đưa tài sản ra đấu giá, được xác định từ các chuyên gia, những người làm công tác chuyên môn. Giá khởi điểm được tính tương đối sát với giá trị của tài sản, chỉ cần vượt qua là có thể bán được, nhưng giá này chỉ

mang tính tương đối vì cũng có nhiều tài sản đem đấu giá rất khó xác định được giá. Tuy nhiên, việc này mang tính chất chủ quan chỉ là mức giá ban đầu làm cơ sở để tổ chức cuộc bán đấu giá, nếu xác định quá cao sẽ làm cho người mua e ngại không đăng ký tham giađấu giá,còn xác định quá thấp làm ảnh hưởng đến lợi ích của người có tài sản. Nhận thức đúng bán chất của giá khởi điểm sẽ giúp cho định giá được dễ dàng, thống nhất, tạo thuận lợi và hiệu quả cho các giai đoạn đấu giá tiếp theo.

Thực tiễn ở địa phương thời gian qua, người có tài sản đều xác định giá khởi trước khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá, tùy thuộc vào loại tài sản có cách thức, phương pháp xác định giá khởi điểm cũng khác nhau. Về tài sản nhà nước, hầu hết cơ quan có tài sản bán đều trình qua Sở Tài chính để xác định giá và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Nhóm tài sản bị tịch thu, hầu hết UBND cấp tỉnh, cấp huyện ra quyết định tịch thu, nhưng đối với xe mô tô chủ yếu do Công an cấp huyện thành lập Hội đồng xác định giá. Về tài sản THA, liên quan đến QSDĐ phần lớn do chủ sử dụng đất thỏa thuận, còn lại do cơ quan THA thuê dịch vụ thẩm định giá để xác định giá khởi điểm. Việc xác định giá khởi điểm đối với QSDĐ, thực hiện Nghị định số 45/2010/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2010/NĐ-CP cùng ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, địa phương Cà Mau thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể[23], thời gian qua đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất, thuê tư vấn xác định giá đất, chuyển đến cho Hội đồng này thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Ngày 19 tháng 4 năm 2017 UBND tỉnh ban hành Công văn số 3010/UBND-NNTN hướng dẫn tạm thời quy trình đấu giá QSDĐ trong đó có xác định giá khởi điểm theo quy định của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ. Theo đó: *"... trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên ...Sở Tài nguyên và Môi trường ... xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm..., chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.*

[23]Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2014 UBND tỉnh Cà Mau thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh

...trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng hoặc đối với trường hợp cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm ... Sở Tài chính xác định giá khởi điểm... và trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá". Quy định này thực tế đến nay chưa có thửa đất nào áp dụng quy định này để xác định giá.

Các trường hợp tài sản thuộc sở hữu của cá nhân do họ tự xác định, tổ chức tín dụng yêu cầu bán đấu giá thuê chuyên gia xác định.

Theo số liệu báo cáo của các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh từ năm 2014 đến hết năm 2016, ở Cà Mau đã xác định giá khởi điểm 532 lược tài sản đưa ra bán đấu giá (tương đương với lượng hợp đồng dịch vụ bán đấu giá) theo quy định của pháp luật và tự nguyện yêu cầu, đã bán đấu giá thành 213 tài sản.

Về lĩnh vực THA: có 419 là tài sản kê biên, xác định giá đem bán, chỉ tổ chức bán đấu giá thành 120 tài sản, gồm: 32/146 tài sản là QSDĐ nông nghiệp; 17/198 tài sản là đất ở nông thôn - ao - vườn, 31/35 tài sản là nhà ở và đất ở, 7/7 tài sản là trụ sở làm việc, nhà xưởng và dây chuyền sản xuất; 27/27 tài sản là loại xe ô tô, xe tải; 6/6 tài sản khác. Trong số đấu giá thành, có 78/120 phải hạ giá từ hai lần trở lên mới bán được.

Những tài sản bị tịch thu: tổng số 25 tài sản bị tịch thu, đều đã bán được. Chủ yếu là các loại xe mô tô cũ để tiêu hủy, điện thoại di động, quần áo may sẵn, máy nổ, đồ điện.

Đối với tài sản nhà nước: 47 tài sản được quyết định bán cũng đã bán thành công được tất cả. Trong đó: trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất bao gồm cả quyền sử dụng đất (gọi tắt là bất động sản) 20, xe ô tô thanh lý 15, phần kiến trúc nhà để tháo dỡ 5, các loại tài sản khác 7 (có 2 trường hợp là rừng sản xuất).

Về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất: với 22 thửa, đấu giá thành 21/22 thửa đất(gồm: 15 thửa là giao cho hộ gia đình, cá nhân; cho doanh nghiệp thuê 6 thửa).Trong đó có 16 trường hợp đưa ra đấu giá 2 lần trở lên mới đấu giá thành, hiện còn 1 thửa đất đã tổ chức 4 lần không có người đăng ký tham gia đấu giá.

Ngoài ra có 8 tài sản là QSDĐ do ngân hàng yêu cầu bán để xử lý nợ và 11 tài sản bán theo yêu cầu của cá nhân, như qua thông báo công khai đều không có người đăng ký tham gia đấu giá.

Với 213 tài sản, tổng giá khởi điểm hơn 210 tỷ đồng, bán được hơn 250 tỷ, chênh lệch hơn 40 tỷ. Trong đó: nhóm tài sản bị tịch thu chênh lệnh tăng bình quân 14,2%; tài sản THA tăng bình quân 12,7%; QSDĐ chênh lệch tăng bình quân 17,8% và tài sản nhà nước tăng bình quân 55,3%, đặc biệt có gần 70% số tài sản nhà nước bán được chênh lệnh tăng từ gấp 2 lần trở lên so với giá khởi điểm.

Ví dụ: Năm 2014 Sở Xây dựng thuê Trung tâm bán đấu trụ sở làm việc cũ của Sở, giá khởi điểm hơn 12 tỷ đồng, đấu giá thành lên đến hơn 32 tỷ đồng; hay đấu giá Bến xếp dỡ hàng hóa ở xã Khách Hội – huyện U Minh giá khởi hơn 1,7 tỷ đồng, đấu giá lên đến hơn 4,7 tỷ đồng; hoặc phiên đấu căn nhà số 3 đường Đề Thám, phường 2, thành phố Cà Mau, giá khởi điểm hơn 8,7 tỷ đồng, bán được giá hơn 17,3 tỷ đồng…

2.2.2. Về công khai việc bán đấu giá tài sản

2.2.2.1. Thực tiễn lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản

Ngoài quy định chung của trung ương, để làm căn cứ cho các cơ quan, tổ chức có cơ sở để lựa chọn ở địa phương, ngày 31/12/2014 UBND tỉnh Cà Mau có Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản nhà nước trên địa bàn tỉnh, tại Điều 6 quy định: *"Người có tài sản bán đấu giá có quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá ... phải bảo đảm có năng lực, kinh nghiệm, uy tín, có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán ĐGTS"*. Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP giao cho *"Cơ quan ... có tài sản bán có trách nhiệm thuê ... tổ chức có chức năng ... để bán đấu giá tài sản; nếu có nhiều tổ chức ...thì phải thực hiện đấu thầu…"*. Theo Điều 10 Thông tư số 14/2014/TT-BTNMT quy định: *"Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ... tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn ... theo phương án được phê duyệt..."*.

Cũng qua số liệu thống kê từ các trường hợp đấu giá thành tại các tổ chức BĐG trên địa bàn tỉnh,thực tế việc lựa chọn tổ chức BĐG ở Cà Mau những năm qua được người có tài sản bán thực hiện theo cách thức, phương pháp khác nhau, cụ thể như sau:

*Đối với tài sản nhà nước hoặc QDSĐ,*cơ quan hoặc đơn vị được giao xử lý tài sản xây dựng và trình phê duyệt phương án bán đấu giá, trong phần lựa chọn và ký hợp đồng bán đấu giá, mọi trường hợp cơ quan xây dựng phương án đều đề xuất là giao cho người có tài sản chỉ định tổ chức BĐG. Căn cứ vào nội dung phương án BĐG được phê duyệt, người có tài sản tiến hành lựa chọn theo hình thức chỉ định và ký hợp đồng để tổ chức bán đấu bán.

Ví dụ: Ngày 03/9/2015 Sở Xây dựng có Tờ trình số 1441/TTr-SXD gửi UBND tỉnh để phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ Lô C27b thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu hành chính và Công trình công cộng cửa ngõ Đông Bắc thành phố Cà Mau (Khu A), tại Mục 8 của Phương án: *" Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá…:*

- *Hình thức lựa chọn: Chỉ định tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện đấu giá*

- Phương thức lựa chọn: Thương thảo ký hợp đồng…"

Với tài sản bị tịch thu, các cơ quan ra quyết định tịch thu hầu hết đều ký hợp đồng bán đấu giá tài với Trung tâm để bán.

Còn tài sản THA, Cục và các Chi Cục THA trên địa bàn tỉnh không đặt ra tiêu chí, hình thức hay phương pháp để lựa chọn mà do các Chấp hành viên được phân công giải quyết án tự quyết định lựa chọn và ký hợp đồng.

Với việc lựa chọn này, thời gian qua người có tài sản đã ký hợp đồng BĐG với nhiều tổ chức BĐG có uy tín, năng lực và đã bán được thành công nhiều tài sản có giá trị, góp phần thi hành dứt điểm số lượng đáng kể các bản án, đóng góp nguồn thu ngân sách nhà nước, kịp thời giao đất hoặc cho thuê đất cho cá nhân, doanh nghiệp phục vụ sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế của địa phương.

2.2.2.2.Việc ban hành văn bản thông báo bán đấu giá

Sau khi hợp đồng bán đấu giá được ký kết, tổ chức bán đấu giá đều ban hành Văn bản thông báo việc bán đấu giá tài sản.

Từ số liệu các vụ việc đấu giá thành nêu trên, các trường hợp đều có văn bản thông báo ngay sau khi hợp đồng dịch vụ bán đấu giá được ký, cơ bản có tương đối đầy đủ những thông tin cần được công khai theo quy định và những thông tin mà người có tài sản yêu cầu nhất là thông tin về số lượng, chất lượng của tài sản bán đấu giá; giá khởi điểm; địa điểm, thời hạn: trưng bày, tham khảo hồ sơ, đăng ký mua tài sản bán đấu giá... Nhằm đảm bảo những thông tin liên quan đến hoạt động, tài sản, cuộc đấu giá được công khai đến mọi tổ chức, cá nhân biết. Bên cạnh đó, qua kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước còn 45 văn bản thông báo của tổ chức bán đấu giá ban hành thiếu thông tin theo quy định, trong đó: có 6 trường hợp thiếu tên và địa chỉ tổ chức bán đấu giá; 9 trường hợp thiếu giá khởi điểm; 3 trường hợp thiếu địa chỉ tổ chức bán đấu giá và thời hạn tham khảo hồ sơ; 11 trường hợp thiếu địa điểm, thời hạn trưng bày tài sản bán đấu giá; 12 trường hợp thiếu giá khởi điểm,

địa điểm và thời hạn tham khảo hồ sơ tài sản bán đấu giá; 3 trường hợp thiếu thời hạn trưng bày và tham khảo hồ sơ.

Ví dụ: Ngày 18/3/2016 Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ bán ĐGTS Cà Mau, địa chỉ tại phường 2, thành phố Cà Mau ban hành Thông báo số 40/2016/TB-BĐG trong thông báo không nêu "địa điểm, thời gian tham khảo tài sản bán đấu giá" vi phạm quy định tại điểm e khoản 3 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, áp dụng điểm a khoản 3 Điều 21 Nghị định số 110/2013/NĐ-CP Thanh tra Sở Tư pháp tỉnh Cà Mau ban hành Quyết định số 01/QĐ-XPVPHC ngày 19/12/2016 xử phạt Công ty số tiền 15 triệu đồng.

2.2.2.3. Niêm yết việc bán đấu giá tài sản

Niêm yết việc bán ĐGTS thực tế là niêm yết văn bản thông báo bán đấu giá. Sau khi ban hành văn bản thông báo, các tổ chức BĐG phải có trách nhiệm niêm yết theo quy định. Chỉ tính tài sản đấu giá thành, với 80 trường hợp tài sản đấu giá là động sản được các tổ chức BĐG thực hiện niêm yết đầy đủ tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của tổ chức BĐG trước thời gian bảy ngày khi tiến hành bán đấu giá. Đối với 133 trường hợp tài sản đấu giá là bất động sản các tổ chức BĐG thực hiện niêm yết tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản BĐG và UBND xã, phường, thị trấn (gọi tắt UBND cấp xã) nơi có bất động sản bán đấu giá đều hơn ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, riêng những tài sản do tổ chức BĐG ở ngoài tỉnh bán việc niêm yết được thực hiện chủ yếu tại trụ sở của Văn phòng đại diện tại Cà Mau. Từ đó đã công khai cho mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài tỉnh biết việc bán ĐGTS để ai có nhu cầu mua có thể đăng ký tham gia. Tuy nhiên, việc niêm yết tại trụ sở chính của tổ chức bán đấu giá ngoài tỉnh không thể biết được, đối với bất động sản nhiều trường hợp UBND cấp xã không hỗ trợ chỗ để dán Văn bản thông báo, không ký vào biên bản đã niêm yết, mặc khác việc niêm yết tại nơi có bất động sản gặp không ít khó khăn như: nhiều trường hợp niêm yết bán nhà ở chủ nhà ngăn cản hoặc sau khi người niêm yết vừa đi khỏi chủ nhà gỡ bỏ ngay Văn bản thông báo; đối với nhiều thửa đất trồng lúa hoặc đất nuôi trồng thủy sản nằm cách xa lộ giao thông thậm chí ở giữa cách đồng mênh mong các tổ chức bán đấu giá cũng không thể tiếp cận để niêm yết được[24].

Có trường hợp bị khiếu nại, phản ảnh tổ chức đấu giá vi phạm thủ tục niêm yết công khai. Ví dụ: Tháng 8 năm 2016, Công ty TNHH đấu giá Xuyên Á được

[24] Sở Tư pháp tỉnh Cà Mau (2015): Báo cáo chuyên đề về *"Tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản"*.

Cục THA tỉnh chỉ định đấu giá quyền sử dụng đất thửa số 127, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau đã bị bà Nguyễn Thị Thu (là người có quyền sử dụng thửa đất này) khiếu nại thiếu tính công khai. Qua kiểm tra của Sở Tư pháp tỉnh Cà Mau có Công văn số 1273/ STP-BTTP ngày 09 tháng 11 năm 2016 xác định: *"...không có tài liệu thể hiện có niêm yết việc bán đấu giá phần đất nêu trên tại nơi có bất động sản…. Thông báo số 1407/TB-BĐG ngày 14/7/2016 về bán phần đất này thiếu thông tin về địa chỉ tổ chức bán đấu giá, địa điểm thời hạn tham khảo hồ sơ, tài sản bán đấu giá, địa điểm đăng ký mua tài sản bán đấu giá… Thông báo sai đối tượng chủ sở hữu, sử dụng tài sản theo biên bản kê biên tài sản của Cục Thi hành án dân sự…"*,đã vi phạm các điểm a, e, g khoản 3 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, áp dụng điểm a, khoản 3 Điều 21 Nghị định số 110/2013/NĐ-CP Công ty chịu phạt 20 triệu đồng.

2.2.2.4. Thông báo việc bán đấu giá tài sản

Trên cơ sở quy định chung, địa phương còn quy định riêng cho những tài sản bắt buộc đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ ba mươi triệu đồng trở lên và bất động sản điều phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Cà Mau (gọi tắt là Đài) chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá; đối với bán đấu giá tài sản nhà nước là trụ sở làm việc, quyền sử dụng đất, xe ô tô các loại và tài sản có nguyên giá theo sổ kế toán từ 500 triệu đồng trở lên /1 đơn vị tài sản còn phải đăng tải trên Trang thông tin Cục Quản lý công sản thuộc Bộ Tài chính, Cổng Thông tin điện tử của tỉnh[25]. Nhìn chung về thông báo được thực hiện cho mọi trường hợp, tùy loại tài sản có thể kết hợp thông báo trên Đài với thông báo trên báo giấy ở địa phương và Trung ương hoặc trên Trang thông tin điện tử Cục Quản lý công sản (tài sản nhà nước) đúng về thời gian, nhằm chuyền tải việc bán tài sản đến với người có nhu cầu mua. Bên cạnh đó, có trình trạng nhiều trường hợp cùng tài sản vừa thông báo trên tờ báo Trung ương nhưng tờ báo này không có phát hành tại địa phương, đồng thời thông báo trên Đài không đúng thời gian quy định.

Ví dụ: Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đông Nam Á thông báo bán đấu giá trụ sở làm việc "cũ"của Sở Công thương trên báo Dân Việt (báo giấy) ngày 21 và ngày 24 tháng 2 năm 2015, tờ báo này không phát hành tại Cà Mau; tiếp ngày 24 tháng 3 năm 2015 thông báo trên Đài; đến ngày 25 tháng 3 đã tổ chức cuộc bán đấu

[25]Khoản 2 Điều 8 Quy chế bán ĐGTS nhà nước trên địa bàn tỉnh Cà Mau được ban hành kèm theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Cà Mau.

giá tài. Việc hạn chế công khai *"...nhằm không cho ai biết để đăng ký mua, qua đó Công ty bố trí 02 khách hàng của mình tham gia đấu giá để thông đồng dìm giá trong vụ mua bán này"*[26]và áp dụng điểm a khoản 3 Điều 21 Nghị định số 110/2013/NĐ-CP Công ty chịu phạt 15 triệu đồng.

Nhiều tài sản nhà nước chưa được công khai trên Trang thông tin điện tử Cục Quản lý công sản nhưng vẫn được bán. Không có trường hợp nào được thông báo trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh.

2.2.2.5. Đăng ký tham gia đấu giá

Nhìn chung thông qua việc niêm yết, thông báo đấu giá, các tổ chức bán đấu giá tạo mọi điều kiện để tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua tài sản đều được đăng ký tham gia đấu giá. Cũng từ số liệu đấu giá thành, bình quân mỗi trường hợp có 5,3 người đăng ký, ít nhất có 2 người (có 26 trường hợp), nhiều nhất có 25 người. Nhưng cũng còn 3 trường hợp khiếu nại không mua được hồ sơ đấu giá, các cơ quan chức năng địa phương tiến hành kiểm tra, xác minh tổ chức bán đấu giá cho rằng do người phụ trách bận công việc khác mà không biết được có người đến đăng ký tham gia đấu giá, đã cho dừng 2 cuộc đấu giá (như vụ dừng đấu giá để thảo dỡ 7 phòng làm việc của Bệnh viện đa khoa Cái Nước dự kiến đấu giá ngày 24 tháng 5 năm 2014 và vụ bán thanh lý Lô xe mô tô 250 chiếc dự kiến đấu giá ngày 19 tháng 7 năm 2015); 3 trường hợp phản ánh không biết được thông tin bán đấu giá để đăng ký, qua kiểm tra tổ chức bán đấu giá chỉ thông báo bán trên tờ báo in của Trung ương không phát hành tại tỉnh Cà Mau làm cho người có nhu cầu không biết được thông tin bán tài sản (như vụ bán trụ sở cũ của Sở Công thương).

Về khoản tiền đặt trước, qua các cuộc đấu giá thành hầu hết được nộp cho tổ chức bán đấu giá, tuy nhiên có nhiều trường hợp cũng được hai bên thỏa thuận nộp cho người có tài sản bán đấu giá. Qua số liệu từ các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh, có 188 trường hợp tiền đặt trước được nộp cho tổ chức đấu giá và 25 trường hợp nộp cho người có tài sản. Số tiền đặt trước của mỗi một người tham gia đấu giá được nộp tùy theo giá khởi điểm của tài sản và sự thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá với người có tài sản trong khung quy định (tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm), trung bình tiền đặt trước phải nộp là 8,43% của giá khởi điểm tài sản đấu giá tương đương 18.400 ngàn đồng/người tham gia đấu giá phải nộp, người nộp thấp nhất hơn 700 ngàn đồng, người nộp cao nhất hơn 3,9 tỷ đồng và chủ

[26]Thông báo số 1381/STP-BTTP ngày 29/9/2014 của Sở Tư pháp tỉnh Cà Mau *"về việc kiểm tra bán đấu giá tài sản"*.

yếu nộp bằng tiền mặt chiếm 81,4%. Đối với trường hợp tiền đặt trước được nộp cho tổ chức bán đấu giá, sau cuộc đấu giá thành, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được trừ vào giá mua, nhưng nhiều trường hợp tổ chức bán đấu giá không trả ngay sau cuộc đấu giá kết thúc hoặc chiếm đoạt, không trả khoản tiền này cho người có tài sản bán đấu giá.

Ví dụ: Trường hợp 186 triệu đồng tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Nam Á, sau đấu giá thành Công ty đã chiếm đoạt của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn từ năm 2014 đến nay. Hoặc năm 2015 số tiền đặt trước gần 1 tỷ đồng được nộp vào tài khoản của Công ty TNHH đấu giá Tây Đô, sau khi bán đấu giá thành khu đất 11.200m^2 tại xã Thanh phú, để cho thuê xây dựng chợ, Công ty này chiếm đoạt của Phòng Tài chính huyện Cái Nước đến nay.

Đối với tiền đặt trước được nộp cho người có tài sản, những người không trúng đấu giá hầu hết không được trả lại ngay số tiền đặt trước, có nhiều trường hợp người có tài sản không trả khoản tiền này cho người đặt trước. Ví dụ: năm 2015, Công ty cổ phần XNK Thủy sản – Rau quả Cà Mau chỉ định Trung tâm bán đấu giá 1 khu nhà xưởng và hệ thống dây chuyền sản xuất tôm đông lạnh, sau cuộc đấu giá Công ty không trả lại số tiền đặt trước gần 4 tỷ đồng cho bà Nguyễn Thị Lan (người không trúng đấu giá), phải trải qua thủ tục tố tụng gần một năm bà Lan mới lấy lại được số tiền đặt trước[27].

Mặt khác theo báo cáo của Trung tâm nhiều năm qua đều dùng khoản tiền đặt trước và tiền mua bán tài sản BĐG gửi ngắn hạn vào ngân hàng để lấy lãi xuất lên đến hàng trăm triệu đồng.

2.2.2.6. Thực hiện hình thức, phương thức và trình tự cuộc đấu giá

Qua thống kê trong tổng số 213 trường đấu giá thành ở Cà Mau, có 187 trường hợp áp dụng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói và đều được thực hiện theo phương thức trả giá lên nhất là những phiên có nhiều người tham gia trả giá đã kích phiên đấu giá diễn ra sôi nổi, qua hàng chục vòng đấu làm cho tính cạnh tranh càng thêm quyết liệt và đã đẩy giá lên rất cao so với giá khởi điểm (vụ ngày 24/7/2014 Trung tâm tổ chức phiên đấu giá thanh lý xe chiếc ô tô 4 chổ ngồi của Tỉnh đoàn, giá khởi điểm 46 triệu đồng, có 18 người tham gia trả giá, qua 7 vòng trả giá lên 280 triệu đồng. Hoặc trường hợp ngày 19/8/2015 Trung tâm đấu giá để cho

[27]Hợp đồng bán đấu tài sản số 35/HĐ ngày 15/3/2015 được ký giữa Trung tâm với Công ty XNK Thủy sản - Rau quả Cà Mau.

thuê bến khách ngang song giữa 2 huyện Đầm Dơi - huyện Cái Nước, giá khởi điểm 250 triệu đồng, có 12 người tham gia trả giá, qua 14 vòng trả giá lên 2,5 tỷ đồng…). Còn 26 trường hợp chủ yếu tài sản có giá trị tương đối lớn áp dụng hình thức bỏ phiếu trực tiếp theo từng vòng liên tục cũng theo phương thức trả giá lên (vụ đấu giá trụ sở làm việc cũ của Sở Xây dựng, trụ sở làm việc cũ của Hội đồng nhân dân tỉnh…) cơ bản bảo đảm theo quy định trong quá trình ra giá.

Các cuộc đấu giá đều do Đấu giá viên điều hành, Đấu giá viên thực hiện đầy đủ trình tự của phần mở đầu cuộc bán đấu giá, yêu cầu người tham gia đấu giá tài sản trả giá, công bố người mua được tài sản bán đấu giá. Hầu hết cuộc đấu giá được tổ chức tại trụ sở của tổ chức đấu giá, chỉ có 9 cuộc tại trụ sở của công an các huyện (chủ yếu bán các loại xe mô tô quá "đát" bị tịch thu) và 5 cuộc tại nơi do tổ chức bán đấu giá ở ngoài tỉnh thuê. Diễn biến của cuộc bán đấu giá tài sản phải được ghi vào biên bản bán đấu giá tài sản, kết quả cuộc bán đấu giá tài sản được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá tài sản. Các phiên đấu giá được tiến hành khi có ít nhất 2 người tham gia trả giá trở lên, có 8 trường hợp đã hết thời gian niêm yết, thông báo công khai mà chỉ có một người đăng ký mua, những người này đã trả giá bằng giá khởi điểm và người có tài sản (chủ sở hữu là tài sản bị THA) đồng ý bán cho người đó (không phải tổ chức phiên đấu giá). Về số vòng bỏ phiếu, xác định có 197 cuộc được đấu giá đến khi có người trả giá cao nhất thì dừng cuộc đấu giá, 6 cuộc đấu giá có do tổ chức BĐG áp dụng số vòng trả giá không quá 5 vòng.

2.2.2.7. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá

Theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP: Hợp đồng mua bán tài sản BĐG được ký kết giữa tổ chức bán ĐGTS và người mua được tài sản BĐG.Ở Cà Mau, với số cuộc đấu giá thành đã được thống kê trong 3 năm qua, trừ 21 trường hợp đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; số còn lại có 147 hợp đồng được ký trực tiếp giữa tổ chức BĐG với người mua tài sản, 55 hợp đồng được ký giữa tổ chức BĐG và người có tài sản với người mua tài sản (người trúng đấu giá). Hầu hết các bên đều thực hiện đầy đủ quyền và trách nhiệm theo hợp đồng đã cam kết, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Tuy nhiên, theo số liệu báo cáo của tổ chức BĐG trên địa bàn có 87 trường hợp chậm giao tài sản cho người mua, còn 5 trường hợp chưa giao được, 3 trường hợp không giao được và 2 trường hợp tổ chức BĐG chưa trả một phần tiền bán được tài sản cho người có tài sản (tiền đặt trước của người trúng đấu giá). Riêng đối với các trường hợp đấu giá QSDĐ tổ chức bán đấu giá hoàn thành Biên bản kết quả thực

hiện cuộc bán đấu giá chuyển cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu gía.

2.3. Phí bán đấu giá tài sản

Trên cơ sở Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá, phí tham gia đấu giá và lệ phí cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá tài sản quy định phí đấu giá và Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Nhằm cụ thể hóa tại địa phương, ngày 12 tháng 7 năm 2012 Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 07/2012/NQ-HĐND ban hành phí đấu giá áp dụng trên địa bàn tỉnh.Theo quy định này, các tổ chức BĐG trên địa bàn tỉnh sau khi đấu giá thành thực hiện thu đúng, thu đủ từ đó cho đến hết ngày 31/12/2016. Thực tiễn đấu giá nhiều tài sản có giá trị lớn, mức phí rất cao, các tổ chức bán đấu giá muốn giảm bớt mức phí cho người có tài sản nhưng không giảm được.

Ngày 27 tháng 12 năm 2016, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 338/2016/TT-BTC quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá tài sản, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, các trường hợp do Hội đồng bán đấu giá tài sản thực hiện, các mức thu còn lại tương tự ở mức thu nêu trên. Các tổ chức BĐG căn cứ để thu phí từ ngày 01/01/2017.

2.4. Công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản ở địa phương

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bán đấu giá: Cà Mau thường xuyên tổ chức Hội nghị triển khai, phổ biến và quán triệt nội dung, ý nghĩa của pháp luật về BĐG đến cán bộ chủ chốt của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, tổ chức ĐGTS và các cơ quan, tổ chức có liên quan nhằm nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, quản lý, tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, còn phối hợp với Đài Phát thành và Truyền hình tỉnh, Báo Cà Mau sản xuất chương trình, viết nhiều tin, bài phát trên một số kênh của Đài, đăng trên Báo, biên soạn và phát hành các tài liệu nhằm tuyên truyền,phổ biến các quy định pháp luậtvề bán đấu giá tài sản đến với quần chúng nhân dân và tổ chức.

Hội đồng nhân dân, UBND tỉnh Cà Mau đã ban hành nhiều văn bảnđể tổ chức thực hiện pháp luật về bán đấu giá để áp dụng tại địa phương (xem phục 3),từ đó tạo cơ chế cho tổ chức đấu giá và ĐGV ở địa phương phát triển, hoạt động từng bước hiệu quả và đáp ứng nhu cầu của địa phương.

Quan tâm, kịp thời hướng dẫn hoặc phối hợp hướng dẫn nghiệp vụ và các vấn đề có liên quan đến bán đấu giá tài sản cho Trung tâm, các doanh nghiệp bán đấu giá tài sản cũng như các cơ quan, tổ chức có liên quan, đảm bảo hoạt động bán đấu giá được tiến hành đúng với các quy định pháp luật cũng như kịp thời tháo gỡ những vướng mắc phát sinh từ thực tiễn.

Củng cố, kiện toàn Trung tâm đảm bảo biên chế, tạo điều kiện để về trụ sở làm việc, kho tài sản và trang bị các trang thiết bị cần thiết bảo đảm tốt cho hoạt động bán đấu giá tài sản và đã giao quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về tài chính cho Trung tâm được phân loại đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên, xây dựng Đề án về lộ trình chuyển đổi Trung tâm sang hoạt động theo mô hình doanh nghiệp.

Định kỳ hàng năm, Sở Tư pháp có kế hoạch kiểm tra về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh, thực hiện thanh tra chuyên ngành Trung tâm và 2 doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, qua đó phát hiện và xử phạt vi phạm hành chính với hình thức phạt tiền đối với 02 doanh nghiệp với tổng số tiền phạt là 37.000.000,đồng (với các hành vi vi phạm: nội dung thông báo không đầy đủ; thu các chi phí không đúng quy định của pháp luật; công khai chưa đúng quy định). Nhắc nhở, rút kinh nghiệm nhiều doanh nghiệp có thiếu sót trong nghiệp vụ, phổ biến là việc lưu trữ hồ sơ bán đấu giá tài sản. Kiến nghị Sở Tư pháp khác kiểm tra, xử lý 3 doanh nghiệp với số tiền phạt khoản 45.000.000 đồng. tiếp nhận và xử lý theo quy định pháp luật 13 đơn khiếu nại, tố cáo, phản ánh, kiến nghị có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản, hầu hết là khiếu nại, phản ánh về niêm yết, thông báo, xem tài sản, bán hồ sơ tham gia đấu giá, việc chậm giao tài sản cho người mua tài sản.

2.5. Những hạn chế trong tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài ở Cà Mau và nguyên nhân.

2.5.1. Những hạn chế trong tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản ở Cà Mau thời gian qua

Về chủ thể có thẩm quyền tổ chức đấu giá, bên cạnh kết quả đạt được còn những hạn chế nhất định như: Tuy doanh nghiệp đấu giá đã có sự phát triển về số lượng nhưng tổ chức và hoạt động chủ yếu dưới hình thức trách nhiệm hữu hạn nhằm hạn chế được rủi ro, số doanh nghiệp thực chất hoạt động chuyên về đấu giá trong tổng số doanh nghiệp có đăng ký còn ít (chỉ có 3/6 doanh nghiệp), về điều kiện thành lập và hoạt động của doanh nghiệp còn chưa cụ thể nên còn 3 doanh nghiệp cho đăng ký chức năng đấu giá nhưng không có ĐGV làm đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp chưa phù hợp quy định và thực tế cũng không thực hiện đấu giá, cơ sở vật còn thiếu thốn; Trung tâm tuy được giao tự chủ toàn bộ nhưng nhiều năm liền hoạt động kém hiệu quả, thu không đủ chi. Một việc khá hy hữu, Trung tâm dịch vụ tài chính công lại được tổ chức BĐG trong khi không có văn bản quy phạm pháp luật cho phép việc này, dẫn tới nhiều cơ quan nhà nước kiến nghị chấm dứt hoạt động lĩnh vực này[28]. Về đội ngũ ĐGV tuy đã được cải thiện nhưng về trình độ chuyên môn "phần lớn đấu giá viên chưa qua đào tạo nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ chưa đáp ứng được đầy đủ được nhu cầu công việc"[29], đội ngũ ĐGV ở Cà Mau cũng trong tình trạng đó, nhiều ĐGV được miễn đào tạo nghề đấu giá, ít được bồi dưỡng kỹ năng nghiệp vụ, nên mặt dù là những người có kinh nghiệm trong nghề song vẫn còn gặp lúng túng trong việc đấu giá nhất là điều hành cuộc đấu giá. Đây là bài toán nang giải, khó cho sự pháp triển đội ngũ ĐGV ở địa phương trong thời gian tới.

Về thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá:

- Việc xác định giá khởi điểm của người có tài sản thời gian qua thực hiện theo các văn bản quy định, nhưng qua kết quả đấu giá thành như đã nêu trên cho thấy từng lúc gía khởi điểm xác định chưa phù hợp với giá thị trường, giá đưa ra đối với loại tài sản THA và QSDĐ thường tương đối cao, còn tài sản nhà nước hầu hết

---

[28] Ban Pháp chế HĐND tỉnh: Công văn số 78/HĐND-PC ngày 04/4/2016 về *"chức năng bán đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ tài chính công tỉnh Cà MauSở Tài chính"*; Công văn số 355/STP-BTTP của Sở Tư pháp tỉnh Cà Mau về *"Chức năng bán đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ tài chính công"*; Báo cáo số 169/BC-STC ngày 1/6/2016 của Sở Tài chính về *"Giải trình Báo cáo kết quả giám sát của Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau về hoạt động đấu giá của Trung tâm"*.

[29] Bộ Tư pháp: Đề án *"Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ đấu giá viên giai đoạn 2013 – 2015, định hướng đến năm 2020*" ban hành kèm theo Quyết định số 1076/QĐ-BTP ngày 10/5/2013.

rất thấp nên phần nào làm ảnh hưởng đến việc đăng ký tham gia đấu giá của tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

- Nhu cầu về mua bán tài sản nói chung bán đấu giá nói riêng ở địa phương phát sinh không nhiều về số lượng, chủng loại thiếu đa dạng, tài sản THA đấu giá thành tỉ lệ đạt thấp (120/419 hợp đồng); cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu bán ít nhưng vẫn bán không được.

- Việc lựa chọn tổ chức BĐG nhiều trường hợp lựa chọn chưa đủ năng lực, kinh nghiệm, uy tín nên có không ít cuộc bán đấu giá được tổ chức vi thiếu tính công khai, chiếm đoạt tiền đặt trước của người tham gia đấu giá hoặc của nhà nước. Ví dụ: Vào tháng 1 năm 2014, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã chỉ định Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Nam Á mới được thành lập được 7 tháng (tháng 6 năm 2013) để bán đấu giá võ tàu kiểm ngư CM 0001KN, số tiền đặt trước là 186 triệu đồng,sau khi cuộc đấu giá thành, phía Công ty đã chiếm đoạt số tiền này đến nay chưa trả cho Sở Nông nghiệp[30]. Hoặc trường hợp năm 2015 Phòng Tài chính huyện Cái Nước chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH đấu giá Tây Đô – Cần Thơ bán đấu giá thành khu đất 11.200m^2 tại xã Thanh phúđể cho thuê xây dựng chợ, số tiền đặt trước gần 1 tỷ đồngCông ty này chiếm đoạt của Phòng Tài chính huyện Cái Nước đến nay. Mặt khác, có tình trạng để được lựa chọn các tổ chức bán đấu giá thường sử dụng khoản tiền phí thu được để chi "hoa hồng" cho người có thẩm quyền quyết định việc lựa chọn sau khi tài sản được đấu giá thành. Ví dụ: Điều 26 của Quy chế chi tiêu nội bộ được ban hành kèm theo Quyết định số 01/QĐ-TTDVĐG ngày 22/10/2014 củaTrung tâm quy định phải chi từ 15 đến 20 phần trăm phí thu được để hỗ trợ cho người có thẩm quyền quyết định ký hợp đồng BĐG với Trung tâm.

- Việc thực hiện niêm yết bất động sản đưa ra đấu giá, theo quy định phải niêm yết tại nơi có bất động sản, qua thực tiễn niêm yết gặp khó khăn cả về hình thức, cách thức niêm yết, đặc biệt là những bất động sản xa khu dân cư và các tuyến giao thông… làm cho tổ chức BĐG mất nhiều thời gian, chi phí nhưng không đạt được yêu cầu. Do vậy, cần loại "bỏ quy định niêm yết tại địa điểm của bất động sản bán đấu giá"[31].

---

[30]http://cand.com.vn/Phap-luat/De-nghi-lam-ro-dau-hieu-lua-dao-cua-mot-DN-254792/

[31]Chính phủ: Nghị quyết số 19-2016/NQ-CP ngày 28/4/2016 *"về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2016 -2017 định hướng đến 2020".*

- Tình trạng vi phạm quy định về niêm yết, thông báo, tổ chức xem tài sản, bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá còn nhiều.Tiền đặt trước bị doanh nghiệp BĐG hoặc người có tài chiến đoạt của nhà nước hoặc chậm hoàn trả cho người tham gia đấu giá; nhiều tài sản THA, tài sản của cá nhân, tổ chức đã đưa ra đấu giá nhiều lần nhưng bán được; một số tài sản sau khi đấu giá thành, ký hợp đồng mua bán và người mua đã trả đủ tiền nhưng không nhận được tài sản đã mua làm thiệt hại đến quyền lợi của người trúng đấu giá.

- Về trường hợp rút lại giá đã trả, theo quy định người rút lại giá đã trả bị mất tiền đặt trước, phiên đấu giá tiếp tục từ giá của người trả giá liền kề trước đó, trường hợp không có người trả giá tiếp tục thì cuộc đấu giá không thành. Như vậy sẽ có vấn đề đặt ra là đã có người trả giá cao hơn giá khởi điểm nhưng cuộc đấu giá vẫn không thành.

- Đã có sự giới hạn trong quá trình tổ chức đấu giá, việc giới hạn này chưa thật sự khoa học và làm giảm tính cạnh tranh, dẫn đến khi có tình huống phát sinh như cuộc đấu giá có nhiều người tham gia tuy đã trải qua 5 vòng trả giá vẫn còn nhiều người tham gia trả giá thì không thể giải quyết được.

Về đội cán bộ làm công tác QLNN về bán ĐGTS của Sở Tư pháp Cà Mau chỉ có 01 người, nhưng nhiệm vụ ngày càng nhiều nên thời gian dành cho công tác kiểm tra việc tuân thủ, chấp hành pháp luật trong hoạt động đấu giá còn ít. Mặc dù hiện nay tiến trình ĐGTS vẫn còn những hạn chế như trình trạng cò mồi, thông đồng, dìm giá, sự vào cuộc của các cơ quan QLNN chưa nhiều nên việc phát hiện vụ việc vi phạm pháp luật trong tổ chức đấu giá còn hạn chế. Đa số vụ việc được pháp hiện và đưa ra xử lý là qua sự pháp hiện của người dân, của cơ quan tố tụng, còn qua thanh tra, kiểm tra chủ yếu là xử lý nội bộ, do vậy phần nào ảnh hưởng đến hiệu quả việc thực hiện pháp luật về đấu giá ở địa phương.

Cơ quan QLNN có thẩm quyền chưa có chế giám sát việc tuân theo pháp luật về đấu giá của chủ thể tham gia đấu giá nhất là đối với ĐGV, chế độ kiểm tra chưa thường xuyên, sâu sát; thiếu thông tin về hoạt động thường xuyên của ĐGV nên nắm được hoạt động, đặc biệt là đối với những ĐGV hoạt động trong các doanh nghiệp đấu giá. Từ việc quản lý không chặt chẽ nên có nhiều trường hợp mặc dù ĐGV vi phạm các quy định phải bị thu hồi chứng chỉ hành nghề đấu giá như: Không làm việc thường tại tổ chức ĐGTS chuyên nghiệp; không hoạt động trong lĩnh vực ĐGTS; không điều hành cuộc đấu giá trong vòng một năm nhưng vẫn không phát hiện để đề nghị Bộ Tư pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

Việc phối hợp quản lý tổ chức BĐG giữa các cơ quan liên quan còn lỏng lẻo. Kinh nghiệm nhiều nước trên thế giới, để quản lý có hiệu quả về tổ chức nghề nghiệp cần thực hiện tốt việc kết hợp giữa QLNN với quản lý theo chế độ tự quản của tổ chức nghề nghiệp. Đối với Cà Mau nói riêng, nước ta nói chung hiện nay chưa có tổ chức xã hội nghề nghiệp (Hội đấu giá viên là tổ chức tự quản của ĐGV nhằm bảo vệ quyền, lợi ích của ĐGV, giám sát việc tuân theo pháp luật, đạo đức nghề nghiệp của ĐGV), nên thiếu cơ chế tự quản của tổ chức xã hội nghề nghiệp trong hoạt động nghề của ĐGV đã phần nào làm ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý về đấu giá ở địa phương thời gian qua.

Công tác tuyên truyền pháp luật về BĐG mặc dù đã được các cấp chính quyền quan tâm chỉ đạo nhưng cũng chưa thường xuyên, chất lượng chưa cao, số báo cáo viên, tuyên truyền viên pháp luật am hiểu về lĩnh vực đấu giá còn ít, trong quán trình tuyên tuyền còn dàn trải, ít đi vào chiều sâu nên hiệu quả đưa lại chưa cao. Một số tổ chức, cá nhân ở địa phương nhận thức chưa đầy đủ về vị trí, vai trò của BĐG mang lại nên chưa tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức đấu giá và ĐGV hoạt động. Mặc dù pháp luật về đấu giá quy định việc đấu giá phải giao tổ chức đấu giá chuyên nghiệp thực hiện, nhưng ở địa phương vẫn cố tình giao cho Trung tâm dịch tài chính công thuộc Sở tài chính thực hiện.

Việc xử lý đối với hành vi vi phạm trong ĐGTS ở địa phương còn khó khăn, bất cập. Chủ thể có thẩm quyền xử lý vi phạm trong lĩnh vực tư pháp chỉ có thanh tra Sở Tư pháp, nhưng hiện nay số lượng cán bộ thanh tra của Sở Tư pháp Cà Mau còn mỏng, chỉ có 03 người. Bên cạnh đó, để phát hiện hành vi vi phạm trong lĩnh vực đấu giá cũng gặp không ít khó khăn, cần có chứng cứ cụ thể, rõ ràng, nhưng vi phạm trong lĩnh vực đấu giá ngày càng tinh vi, nếu không có kỹ năng, nghiệp vụ rất khó phát hiện, có những cuộc đấu giá trước khi tổ chức đấu giá đã có sự dàn xếp, thông đồng của những người tham gia đấu giá khi vào đấu giá chỉ là hình thức, chỉ là "màn diễn" để che mắt các cơ quan chức năng. Do vậy, để phát hiện hành vi này nếu không có sự vào cuộc của các cơ quan, ban ngành, đặc biệt là cơ quan công an thì sẽ rất khó khăn. Tuy nhiên thời gian qua sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng chưa chặt chẽ, chưa tạo được cơ chế chặt chẽ trong sự phối hợp giữa các cơ quan nên dù dư luận về việc thông đồng, dìm giá nhiều nhưng không phát hiện các hành vi vi phạm này trong thực tế.

2.5.2. **Nguyên nhân hạn chế** [32]

Những hạn chế trên xuất phát từ các nguyên nhân chính sau đây:

Thứ nhất, thể chế pháp luật về đấu giá tài sản hiện hành chưa đồng bộ, chưa thống nhất; dịch vụ đấu giá là một hoạt động quan trọng trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp nhưng thời gian qua vẫn chưa có đạo luật riêng điều chỉnh; văn bản pháp luật chung về trình tự, thủ tục đấu giá mới chỉ là Nghị định nên hiệu lực thi hành còn hạn chế; còn tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn, trùng dẫm giữa các văn bản quy phạm pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá. Bên cạnh đó, trình tự, thủ tục đấu giá tại một số văn bản hiện nay chưa chặt chẽ, nhiều điểm chưa hợp lý, không khả thi, thiếu tính linh hoạt, gây khó khăn cho quá trình thực hiện đấu giá, chưa tạo điều kiện cho việc xử lý tài sản một cách nhanh chóng, thuận tiện, nhất là đối với việc đấu giá tài sản tự nguyện của tổ chức, cá nhân. Quy định về mức xử phạt còn thấp, một số hành vi vi phạm nhưng chưa có quy định để xử lý.

*Thứ hai,*quy định hiện hành về điều kiện để trở thành đấu giá viên còn đơn giản, dễ dãi; thời gian đào tạo nghề đấu giá còn ít so với các chức danh bổ trợ tư pháp khác, nhất là chưa có quy định về tập sự hành nghề đối với đấu giá viên, do đó, chất lượng và tính chuyên nghiệp của đội ngũ đấu giá viên còn hạn chế.

Thứ ba, về xác định giá khởi điểm do tổ chức thẩm định giá đưa ra giá không xác với giá thị trường, có nhiều trường hợp đưa ra giá quá thấp có thể hấp dẫn người có nhu cầu mua nhưng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu tài sản dẫn đến khiếu nại bức xúc kéo dài, nhiều trường hợp đưa ra giá quá cao dẫn đến phải giảm giá nhiều lần không bán được [33]. Đối với tài sản nhà nước nhất là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất một số văn bản quy định liên quan có những điểm chưa thống nhất, chưa chặt chẽ [34]; theo người viết cũng có một phần do Sở Tài chính khi xác định giá còn dựa vào ý chí chủ quan, chưa có sự điều tra, xem xét một các đầy đủ toàn diện, khoa học nên giá đưa ra chưa xác giá thị trường.

Thứ tư, tính chất của hoạt động ĐGTS là dịch vụ được điều tiết theo cơ chế của thị trường nên hoạt động đấu giá tài sản trước hết phụ thuộc vào nhu cầu của xã hội. Do điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương còn khó khăn, nhận thức của cơ quan nhà nước, tổ chức, người dân, đặc biệt là các chủ thể có liên quan về hoạt

---

[32] UBND tỉnh Cà Mau, Bộ Tư pháp (2014): Báo cáo tổng kết thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP; Chính phủ: Tờ trình số 582/TTr-CP ngày 20/10/2015 về *"Dự án Luật ĐGTS"*.

[33] Bộ Tư pháp (2017): Tài liệu triển khai Luật ĐGTS.

[34]Công văn số 342/TTg-V.I "*V/v cho tạm dừng thực hiện các thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng QDSĐ theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 1 năm 2007"*

động đấu giá chưa đầy đủ, chưa toàn diện nên đã có tác động không nhỏ đến việc phát triển hoạt động đấu giá theo cơ chế thị trường.

Thứ năm, việc Sở Kế hoạch và Đầu tư cho phép doanh nghiệp đăng ký BĐG khi không có ĐGV hoặc Sở Tài chính quy định cho Trung tâm dịch vụ tài chính công có quyền bán ĐGTS theo người viết có thể là do sơ xuất chưa hiểu đầy đủ quy định của pháp luật về đấu giá, cũng có thể do cục bộ đơn vị muốn Trung tâm có thêm nguồn thu để tự trang trải.

Thứ sáu, năng lực quản lý của Sở Tư pháp về đấu giá tài sản còn bất cập. Nguồn lực phục vụ cho công tác QLNN về đấu giá của Sở Tư pháp còn thiếu và yếu, tuy có Phòng Bổ trợ tư pháp là bộ phận chuyên môn quản lý về các hoạt động bổ tư pháp, trong đó có đấu giá nhưng chỉ có một cán bộ kiêm nhiệm làm công tác này và chưa được đào tạo chuyên môn sâu về nghiệp vụ đấu giá tài sản. Bên cạnh đó, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan QLNN trong việc quản lý và hỗ trợ phát triển đối với doanh nghiệp đấu giá còn chưa rõ ràng, thiếu hiệuquả.

Thứ bảy, công tác triển khai, tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật quy định về ĐGTS còn mang tính hình thức nên chưa thể làm ngấm, thấm sâu vào nhận thức của đông đảo cá nhân, cơ quan, tổ chức.

Thứ tám, hoạt động giám sát, thanh tra, kiểm tra về đấu giá ở địa phương chưa thường xuyên, chủ yếu mới thực hiện theo định hàng năm, vẫn còn tình trạng nể nang, tránh né, đùn đẩy trách nhiệm và thiếu kiên quyết. Sở Tư pháp có tổ chức thanh tra song đội thanh tra viên còn ít, việc phát hiện, xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá có lúc chưa triệt để, còn có biểu hiện nương nhẹ, thường đưa ra nhắc nhỡ, rút kinh nghiệm nội bộ.

Thứ chín, do quy định về trình tự, thủ tục chưa chặt chẽ, mức xử phạt còn thấp nên việc chấp hành của một số tổ chức BĐG chuyên nghiệp chưa nghiêm túc, còn vi phạm nhiều.

Tiểu kết Chương 2

Cà Mau là tỉnh cuối cùng của cực nam Tổ quốc, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng nông – lâm – ngư nghiệp và dịch vụ nhưng là tỉnh còn nghèo và kém phát triển, đời sống kinh tế của người dân từng bước được cải thiện. Trong lĩnh vực BĐG được phát triển về số lượng và chất lượng được nâng lên; trình tự, thủ tục bán đấu giá nhất là thông báo, niêm yết cơ bản được thực hiện đúng quy định. Hoạt động quản lý nhà nước được cấp ủy, chính quyền quan tâm thông qua việc thường

xuyên tuyên truyền phổ biến về ý nghĩa của việc bán đấu giá, ban hành nhiều văn bản để quản lý, phát triển nghề đấu giá ở địa phương, duy trì công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo để kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm nhằm góp phần bảo đảm cho hoạt động bán đấu ở địa phương công khai, minh bạch, bảo vệ được quyền và lợi ích của các bên.

Bên cạnh đó, cũng còn những hạn chế nhất định như: tổ chức BĐG và ĐGV mặc dù có phát triển nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu; vụ việc đưa ra BĐG vi phạm về nguyên tắc khai còn nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên.Nguyên nhân của hạn chế này là do văn bản điều chỉnh về đấu giá thời gian qua thiếu cụ thể, chưa được chặt chẽ; nhận thức và ý thức chấp hành của các chủ thể liên quan chưa nghiêm; công tác QLNN về đấu giá tuy được chính quyền địa phương quan tâm nhưng chưa được thường xuyên, thiếu chủ động, nguồn lực còn thiếu và yếu, ít phát hiện được vi phạm, trong xử lý còn chưa nghiêm minh còn hiện tượng nể nang, tránh né. Từnhững hạn chế và nguyên nhân tồn tại về tổ chức và hoạt động BĐG ở địa phương nêu trên là cơ sở thực tiễn quan trọng để đưa ra các kiến nghị về giải pháp nhằm bảo đảm cho việc đấu giá ở Cà Mau trong thời gian tới hiệu quả hơn.

Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng đấu giá tài sản tại Cà Mau

3.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về đấu giá tài sản

Đây là công việc rất quan trọng, nếu pháp luật về ĐGTS chưa được hoàn thiện các quy định các quy định về điều kiện, cách thức, trình tự, thủ tục không được chặt chẽ sẽ gây khó khăn cho các chủ thể trong quá trình đấu giá trên thực tế. Điều này dẫn đến sự tùy tiện trong quá trình đấu giá, từ đó làm thiệt hại đến lợi ích của chủ sở hữu tài sản, của Nhà nước và các chủ thể tham gia quan hệ đấu giá. Nhằm tạo cơ sở pháp lý ổn định, thống nhất cho hoạt động ĐGTS, khắc phục những bất cập, hạn chế nêu trên, ngày 17/11/2016 Quốc hội ban hành Luật đấu giá tài sản (gọi tắt là Luật) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2017, ngày 16/5/2017 Chính phủ ban hành Nghị định số 62/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật thay thế Nghị định số 17/2010/NĐ-CP (gọi tắt Nghị định số 62/2017/NĐ-CP). Nội dung của Luật nếu được triển khai thực hiện triệt để thì cơ bản những vấn đề hạn chế, vướng mắc về tổ chức và hoạt động ĐGTS ở Cà Mau sẽ được sớm khắc phục. Cụ thể như sau:

3.1.1. Triển khai thực hiện có hiệu quả Luật đấu giá tài sản

a) Về tổ chức đấu giá tài sản

Theo Điều 22 và 23 của Luật, tổ chức ĐGTS gồm có Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản, đã loại bỏ từ "bán" và hình thức doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán ĐGTS; 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; Bổ sung thêm điều kiện phải đăng ký hoạt động tại Sở Tư pháp, chủ doanh nghiệp tư nhân, giám đốc công ty hợp danh hoặc giám đốc Trung tâm là ĐGV, quy định này nhằm tạo điều kiện cho hoạt động QLNN thời gian tới sẽ được thuận lợi, chặt chẽ hơn. Những doanh nghiệp thành lập trước ngày 1 tháng 7 năm 2017 (kể từ ngày Luật có hiệu lực), trong thời hạn 2 năm phải đăng ký chuyển đổi, nếu không phải chấm dứt hoạt động ĐGTS; Trong thời hạn 01 năm, Sở Tư pháp trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ra quyết định đổi

tên Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản được thành lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2017 thành Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản[35].

Để thực hiện có hiệu quả quy định nêu trên và quy định tại các Điều 20, 39, 24 của Luật nhằm củng cố, kiện toàn và tăng cường trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm nghề nghiệp của tổ chức đấu giá, theo người viết các doanh nghiệp ĐGTS hiện có ở địa phương cần chủ động triển khai thực hiện đầy đủ các vấn đề như (i) Sau khi Luật có hiệu lực các doanh nghiệp BĐG trên địa bàn tỉnh nếu có đủ điều kiện nên làm thủ tục chuyển đổi toàn bộ hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty hợp doanh, mặt dù các doanh nghiệp hiện có được tiếp tục duy trì hoạt động như hiện trạng trong suốt khoản thời gian chuyển tiếp, nhưng đây là tiêu chỉ để người có tài sản lựa chọn tổ chức đấu giá nên các doanh nghiệp này sẽ chọn giải pháp chuyển đổi sớm; (ii) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho các ĐGV đang làm việc tại doanh nghiệp mình; (iii) Từng doanh nghiệp mở một tài khoản riêng tại một ngân hàng đóng trên địa bàn để nhận gửi tiền đặt trước của người tham gia đấu giá nhằm bảo đảm minh bạch hóa và tăng cường quản lý đối với khoản tiền đặt trước; thực hiện một số dịch vụ để hỗ trợ liên quan đến TSĐG.

Đối với Trung tâm, là đơn vị nhiều năm hoạt động kém hiệu quả, nhằm tiếp tục thực hiện chủ trương xã hội hóa, tạo sự bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh giữa các tổ chức ĐGTS, theo người viết kiến nghị Sở Tư pháp nên xây dựng đề án chuyển đổi hoạt động sang mô hình doanh nghiệp[36]. Nhưng việc này cần được cân nhắc, vì Luật quy định chỉ mang tính nguyên tắc, giao cho các địa phương có sự lựa chọn tiếp tục kiện toàn để duy trì hoặc chuyển đổi.

Kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư đưa ra khỏi ngành nghề đấu giá tài sản của 3 danh nghiệp không có ĐGV, Sở Tài chính loại bỏ chức năng đấu giá của Trung tâm dịch vụ tài chính công, nhằm bảo đảm hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh chỉ tồn tại loại hình tổ chức đấu giá theo đúng Luật.

b) Đối với đấu giá viên

Với nghề đấu giá đòi hỏi ĐGV cần có kiến thức, kỹ năng tổng hợp về pháp luật, tài chính, xã hội và thường xuyên phải cọ sát với thực tiễn nhất là kỹ năng điều hành cuộc đấu giá theo hình thức và phương thức mới được Luật hóa (hình thức: bỏ

[35] Điều 80 Luật ĐGTS về *"Quy định chuyển tiếp"*; Điều 6 về *"Đăng ký hoạt động đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực"* và khoản 6 Điều 17 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP.

[36] Điểm đ khoản 1 Điều 79 Luật ĐGTS.

phiếu gián tiếp, trực tuyến; phương thức đặt giá xuống...). Trước hạn chế trên, Luật quy định tăng cường chất lượng đội ngũ ĐGV như: thời gian đào tạo nghề đấu giá tăng lên sáu tháng; bổ sung quy định phải qua thời gian tập sự 6 tháng; bổ sung trường hợp người có thời gian làm công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đấu giá tài sản từ 05 năm trở lên được miễn đào tạo nghề đấu giá nhưng vẫn phải tập sự và qua kỳ kiểm tra hết tập sự để trở thành ĐGV[37] phù hợp với nhu cầu thực tiễn ở Việt Nam để nâng cao chất lượng ĐGV trong tương lai và thông lệ quốc tế. Nhưng vấn đề quan trọng Luật chưa đề cập đến là giải pháp nâng cao chất lượng đội ngũ ĐGV hiện có ở từng địa phương nói riêng cả nước nói chung. Để từng bước đáp ứng yêu cầu về phát triển dịch vụ ĐGTS hiện nay, theo người viết cần phải xây dựng chương trình để bồi dưỡng riêng cho các ĐGV hiện có, bổ sung chế định ĐGV phải được cập nhật kiến thức pháp luật, bồi dưỡng kỹ năng nghề nghiệp bắt buộc hàng năm với thời lượng phù hợp... ,có như vậy mới từng bước năng cao năng lực cho đội ngũ ĐGV hiện nay. Các ĐGV sớm hình thành được tổ chức xã hội nghề nghiệp của mình[38] (Hội ĐGV), qua đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, bồi dưỡng các kiến thức, kỹ năng hành nghề cho chính mình; Bộ Tư pháp chủ động nghiên cứu, xây dựng ban hành quy tắc đạo đức nghề ĐGV, nhằm làm chuẩn mực, thước đo phẩm chất đạo đức và trách nhiệm nghề nghiệp của ĐGV, làm khuôn mẫu cho sự tu dưỡng, rèn luyện để giữ gìn uy tín nghề nghiệp của các ĐGV. Mặt khác Sở Tư pháp cần tiếp tục triển khai thực hiện Đề án "Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ ĐGV giai đoạn 2013 – 20105, định hướng đến 2020" trên địa bàn tỉnh, từ đó rà soát đội ngũ ĐGV, doanh nghiệp bán ĐGTS để phối hợp với Học viện Tư pháp tổ chức bồi dưỡng kỹ năng hành nghề cho đội ngũ ĐGV.

c) Về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản

- Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản:

Theo Điều 56 của Luật, người có TSĐG có thể lựa chọn tổ chức đấu giá qua việc thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về ĐGTS (do Bộ Tư pháp quản lý), có quy định Tiêu chí cụ thể để lựa chọn như: (i) Có cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản; (ii) Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;(iii) Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản; (iv) Thù lao dịch vụ đấu giá, chi

[37] Điều 10 *"Tiêu chuẩn ĐGV",* Điều 11 *"Đào tạo nghề đấu giá",* Điều 12 "*Người được miễn đào tạo nghề đấu giá",* Điều 13 "Tập sự nghề đấu giá" Luật ĐGTS.

[38] Điều 21 *"Tổ chức xã hội nghề nghiệp của ĐGV"* Luật ĐGTS.

phí ĐGTS phù hợp…). Hoặc lựa chọn theo hình thức đấu thầu. Nếu người có tài sản thực hiện nghiêm túc một trong hai hình thức nêu trên sẽ lựa chọn được tổ chức ĐGTS có năng lực, kinh nghiệm, uy tín để bán được tài sản của mình với giá tốt nhất và chi phí hợp lý nhất.

Tuy nhiên, hiện tại các Chi cục THA ở địa phương có TSĐG nhiều nhất nhưng chưa có trang thông tin điện tử, trang thông tin điện tử chuyên ngành chưa được xây dựng làm cho người có tài không thể thông báo công khai được, một số tiêu chí đưa ra làm căn cứ để lựa chọn chưa được rõ ràng (ví dụ: thế nào là năng lực, uy tín, kinh nghiệm), việc lựa chọn thông qua đấu thầu không thể tránh khỏi vấn nạn thông thầu…Nhằm triển khai quy định này của Luật có hiệu quả, người viết kiến nghị ngành THA và Bộ Tư pháp sớm xây dựng và đưa vào vận hành trang thông tin điện tử chuyên ngành nhằm bảo đảm cho việc lựa chọn tổ chức ĐGTS được công khai, cơ quan QLNN cần có văn bản hướng dẫn cụ thể nội dung của từng tiêu chí nêu trên và xác định từng hình thức lựa chọn sẽ bảo đảm cho việc công khai lựa chọn tổ chức ĐGTS. Trường hợp lựa chọn tổ chức đấu giá theo hình thức đấu thầu, thì không trách khỏi thôn thầu, có thể áp dụng một số giải pháp để hạn chế thông thầu như: thực hiện nghiêm túc quy định cấm, các chế tài xử lý[39], lựa chọn nhà thầu phải công khai, minh bạch (đấu thầu rộng rãi, hạn chế chỉ định thầu hay tự thực hiện), có thể giao cho các sàn giao dịch, công ty chuyên tổ chức đấu thầu thực hiện thay cho đấu thầu 2 bên như hiện nay (chủ đầu tư và nhà thầu)[40], triển khai sớm lộ trình đấu thầu qua mạng[41]…

-Về hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản:

Theo Điều 33 của Luật đã xác định rõ mối quan hệ giữa người có TSĐG với tổ chức ĐGTS được thiết lập thông qua hợp đồng dịch vụ ĐGTS (thay cho hợp đồng bán ĐGTS), do giới hạn chỉ là dịch vụ đấu giá nên tổ chức đấu giá chủ yếu thực hiện tìm kiếm người mua được tài sản với giá cao nhất tức là người trúng đấu

[39]Khoản 3 Điều 89 về cấm *"Thỏa thuận về việc rút khỏi việc dự thầu hoặc rút đơn dự thầu được nộp trước đó để một hoặc các bên tham gia thỏa thuận thắng thầu; Thỏa thuận để một hoặc nhiều bên chuẩn bị hồ sơ dự thầu cho các bên tham dự thầu để một bên thắng thầu; Thỏa thuận về việc từ chối cung cấp hàng hóa, không ký hợp đồng thầu phụ hoặc các hình thức gây khó khăn khác cho các bên không tham gia thỏa thuận";*Khoản 1 Điều 90*về "Xử lý vi phạm"* Luật đấu thầu 2013; Điều 222 về "*Tội vi phạm quy định về đấu thầu gây hậu quả nghiêm trọng*" Bộ luật hình sự 2015.

[40]http://baoquangninh.com.vn/chinh-tri/201306/giai-phap-nao-chong-thong-thau-2199373/

[41] Quyết định số 1402/QĐ-TTg ngày 13/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ *"Phê duyệt Kế hoạch tổng thể và lộ trình áp dụng đấu thầu qua mạng đến 2025."*

giá chấp nhận giao kết hợp đồng (giai đoạn tiền hợp đồng). Hợp đồng này phải được lập thành văn bản, thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và Luật ĐGTS. Do đây là dạng dịch vụ khá đặc thù (xác định giá trị thật của tài sản) nhưng Luật không nêu rõ nội dung hợp đồng, đều này dễ dẫn đến tổ chức cung cấp dịch vụ tự soạn sẵn mẫu hợp đồng và đưa ra các điều kiện giao dịch không phản ánh hết bản chất của hợp đồng hoặc đưa vào hợp đồng những điều khoản có lợi cho mình hơn, không chủ động cung cấp thông tin đầy đủ, làm bóp méo ý nghĩa của pháp luật hợp đồng khi các chủ thể tham gia hợp đồng.

Theo người viết, để kiểm soát được hợp đồng dịch vụ đấu giá thì cần phải thực hiện đầy đủ một số nội dung theo quy định từ Điều 513 đến Điều 521 BLDS năm 2015 và từ Điều 33 đến Điều 54 Luật ĐGTS, trong hợp đồng cần phải có các nội dung chính: (i) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản (cần xác định rõ là bất động sản hay động sản, tài sản bán theo thủ tục thông thường hoặc rút gọn), số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; (ii) Niêm yết, thông báo việc đấu giá; (iii) Thời gian, địa điểm xem tài sản; (iv) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ; (v) Giá khởi điểm; (vi) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia; (vii) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; (viii) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; (ix) Tiền thù lao, chi phí khác; (x) Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản; (xi) Quyền và nghĩa vụ của tổ chức đấu giá; (xii) Thỏa thuận khác. Nội dung điều khoản giải thích thật rõ ràng dễ hiểu trong phần phụ lục hợp đồng, góp phần hạn chế được sự bất cân xứng thông tin trong hợp đồng, rủi ro cũng như ít gây ra bất đồng giữa hai bên và bảo đảm được quyền lợi cho các bên.

- Việc niêm yết, thông báo việc ban đấu giá:

Niêm yết, thông báo việc ĐGTS là một thủ tục quan trọng trong trình tự, thủ tục đấu giá. Để khắc phục thực trạng đã phân tích ở phần trên, Luật quy định thời gian niêm yết chậm nhất là 07 ngày làm việc đối với động sản, 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá đối với bất động sản, đồng thời quy định rõ những nội dung chính cần phải niêm yết, Luật bỏ quy định niêm yết tại nơi có bất động sản. Đồng thời với niêm yết đối với động sản có giá khởi điểm từ 50 triệu đồng trở lên hoặc bất động sản thì tổ chức ĐGTS phải thông báo công khai ít nhất hai lần liên tiếp trên báo viết 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 ĐGTS[42]. Quy định này nếu được thực hiện đầy đủ thì nguyên tắc trung thực, công khai, minh bạch, khách quan của hoạt động ĐGTS được bảo đảm, các thông tin sẽ được công khai rộng rãi tới các đối tượng có nhu cầu mua tài sản đấu giá, qua đó thu hút được nhiều người tham gia đấu giá để bán được tài sản với giá cao nhất.

Tuy nhiên, hiện nay trang thông tin điện tử chuyên ngành chưa được xây dựng đã làm hạn tính công khai mà Luật đã định, việc quy định thông báo ĐGTS thực hiện trên báo in hoặc báo hình ở Trung ương hoặc địa phương, người viết cho rằng dễ bị lợi dụng để hạn chế tính công khai. Bên cạnh đó, việc Luật quy định khi tổ chức đấu giá không niêm yết hoặc không thông báo mới bị hủy kết quả đấu giá[43], còn thực hiện không đúng quy định chỉ bị xử phạt tiền với mức khá thấp[44], theo người viết quy định này chưa thật sự chặt chẽ và sẽ khó khắc phục được hạn chế đã qua. Vì vậy, người viết kiến nghị khi sửa đổi, bổ sung Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp… cần tăng mức xử phạt và có áp dụng biện pháp khắc phục là hủy bỏ kết quả đấu giá nếu tổ chức đấu giá thực hiện không đúng quy định việc niêm yết hoặc thông báo việc ĐGTS. Từ đó sẽ bảo đảm cho việc đấu giá tài sản được công khai, minh bạch.

- Về xem tài sản đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

Nhằm đảm bảo về thời gian cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, theo Điều 36 của Luật: tổ chức ĐGTS có trách nhiệm bố trí cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản, đối với quyền tài sản được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại tối thiểu là 02 ngày làm việc trong khoảng thời gian kể từ khi niêm yết và thông báo công khai trước ngày mở cuộc đấu giá.

Đối với đăng ký tham gia đấu giá, tại Điều 38 của Luật quy định: tổ chức ĐGTS bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến ít nhất 01 ngày làm việc, phải tổ chức việc đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian ít nhất 03 ngày làm việc đố ivới động sản, 05 ngày làm việc đối với bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá. Đồng thời, quy định cá nhân hoặc pháp nhân

[42] Điều 35 về *"Niêm yết việc đấu giá tài sản"*, Điều 57 về *"Thông báo công khai việc đấu giá tài sản"* Luật ĐGTS.

[43]Điểm c Khoản 6 Điều 33 Luật ĐGTS.

[44] Điểm a Khoản 3 Điều 21 Nghị định số 110/2013/NĐ-CP.

đăng ký tham gia đấu giá ngoài các điều kiện chung nếu pháp luật có quy định điều kiện khác khi tham gia đấu giá thì phải đáp ứng điều kiện đó, tổ chức ĐGTS không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện nào khác đối với người đăng ký tham gia đấu giá và không cho một số người đăng ký tham gia đấu giá. Các quy định này nếu được thực hiện đúng sẽ đảm bảo việc đăng ký tham gia đấu giá được minh bạch, thuận lợi; khách quan trong việc đấu giá, hạn chế những trường hợp thông đồng, dìm giá giữa người tham gia đấu giá và ĐGV điều hành cuộc đấu giá.

Tuy nhiên, với thực tiễn đấu giá tại địa phương thời gian qua, theo người viết bên cạnh vi phạm thủ tục niêm yết, thông báo tổ chức ĐGTS thường vi phạm hạn chế người tham gia đăng ký đấu giá xem tài sản, tài liệu liên quan, mua hồ sơ tham gia đấu giá với nhiều lý do khác nhau mà khó có thể biết được, vì không để lại bằng chứng trong hồ sơ đấu giá, người biết vi phạm rõ nhất là người đi xem tài sản và mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng thường họ ít phản ánh đến cơ quan quản lý hoặc không biết để phản ánh, mặt khác hành vi hạn chế bán hồ sơ cho người có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá chưa có quy định nào để xử lý. Do đặc thù của đấu giá là hoạt động qua trung gian, công khai, nên người viết kiến nghị: cho niêm yết địa chỉ và số điện thoại đường giây nóng của cơ quan QLNN có thẩm quyền tại nơi niêm yết, thông báo việc ĐGTS của các tổ chức đấu giá, để khi phát hiện có vi phạm người không xem được tài sản hoặc không mua được hồ sơ kịp thời phản ánh đến cơ quan QLNN để kiểm tra, xử lý; bổ sung chế tài xử lý hành vi hạn chế bán hồ sơ tham gia đăng ký đấu giá.

Về tiền đặt trước, Điều 39 của Luật quy định đã nâng khoản tiền đặt trước từ 5% đến 20% so với giá khởi điểm của tài sản đấu giá thay cho mức từ 1% đến 15% hoặc các bên có thể thỏa thuận thay thế bằng bảo lãnh ngân hàng nhằm hạn chế những đối tượng không thực sự có nhu cầu mua nhưng vẫn tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi, gây khó khăn cho cuộc đấu giá là phù hợp. Mặt khác tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản riêng của tổ chức đấu giá mở tại tổ chức tín dụng nhằm nâng cao tính minh bạch trong việc quản lý, sử dụng khắc phục được tình trạng tổ chức đấu giá giữ tiền đặt trước hoặc tiền bán tài sản gửi ngân hàng để lấy lãi xuất trong thời gia qua. Đồng thời, người tham gia đấu giá trong một số trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước như: không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; đã trả giá mà rút lại giá đã trả hoặc đã chấp nhận giá mà rút lại việc chấp nhận giá đó; trúng đấu giá nhưng không ký biên bản đấu giá hoặc từ chối mua tài sản trúng đấu giá; trúng đấu giá nhưng không ký hợp đồng mua bán

tài sản mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; bị truất quyền tham gia đấu giá do vi phạm Quy chế đấu giá. Tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá, nếu là tài sản nhà nước, tài sản thi hành án thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước.

d) Về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá[45]

Ngoài hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá như quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Luật bổ sung hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp và trực tuyến nhằm minh bạch hóa, công khai hóa quá trình ĐGTS, khắc phục tình trạng những người tham gia đấu giá liên kết với nhau để thông đồng, dìm giá và tình trạng người tham gia đấu giá bị tác động, khống chế khi trả giá sẽ đáp ứng yêu cầu thực tiễn ở Cà Mau cũng như ở nước ta và xu thế hội nhập quốc tế. Về phương thức đấu giá, bổ sung thêm phương thức đặt giá xuống để đa dạng hóa phương thức đấu giá, tạo điều kiện cho việc đấu giá tài sản được linh hoạt, phù hợp với tính chất, giá trị của từng loại tài sản, đặc biệt là việc khuyến khích các cá nhân, tổ chức bán tài sản của mình thông qua đấu giá, qua đó nâng cao tính hiệu quả của hoạt động đấu giá tài sản.

Tuy nhiên, người viết cho rằng việc áp dụng hình thức bỏ phiếu gián tiếp không dễ thực hiện, vì nó dòi hỏi người tham gia đấu giá phải được ĐGV hướng dẫn đầy đủ trình tự thực hiện, tổ chức đấu giá bảo đảm độ mật của phiếu trả giá và thùng phiếu, việc quy định mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của thùng phiếu và từng phiếu trả giá chưa thật sự khách quan dễ bị lợi dụng để vi phạm việc bảo mật của phiếu hoặc thùng phiếu. Mặt khác, muốn áp dụng được hình thức đấu giá trực tuyến thì tổ chức đấu giá phải thiết lập Trang thông tin điện tử có: hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đội ngũ nhân viên điều hành; đảm bảo tính an toàn và bảo mật về tài khoản truy cập… trong điều kiện các tổ chức đấu giá ở Cà Mau nhiều ĐGV chưa qua đào tạo nghiệp vụ và cơ sở vật chất của các tổ chức đấu giá còn thiếu thốn nên khó thực hiện được hình thức này. Từ đó, người viết kiến nghị tùy theo loại tài sản mà người có tài sản và tổ chức đấu giá được lựa chọn xem xét để áp dụng hình thức và phương thức tổ chức cuộc đấu gía phù hợp nhằm hạn chế tình tạng thông đồng, dìm giá; đối với mời người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của thùng phiếu và từng phiếu trả giá nên mời ít hai người trở lên nhằm bảo đảm khách quan, trung thực.

[45]Điều 40 về *"Hình thức đấu giá, hương thức đấu giá"* Luật ĐGTS; Điều 13 về *"Điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến"* Nghị định số 62/2017/NĐ-CPquy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật ĐGTS.

đ)Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

Thời gian qua được gọi là lệ phí, phí. Hiện nay, ĐGTS trở thành dịch vụ nên người sử dụng dịch vụ phải trả tiền thù lao cho bên thực hiện dịch vụ theo quy định của BLDS năm 2015. Luật quy định thù lao dịch vụ đấu giá do các bên thỏa thuận. Việc xác định thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí ĐGTS cụ thể cho từng Hợp đồng dịch vụ ĐGTS do người có tài sản và tổ chức đấu giá thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ ĐGTS trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá trong khung quy định mức tối thiểu 1.000.000 đồng/01 hợp đồng, mức thù lao tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm nhưng không vượt quá 300.000.000 đồng/01 hợp đồng [46]. Trong trường hợp tổ chức, cá nhân có yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản, xác định giá khởi điểm thì phải trả chi phí dịch vụ cho tổ chức đấu giá tài sản theo thỏa thuận giữa các bên. Đây là một trong những tiêu chí để người có tài sản xem xét lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản của mình. Nếu quy định này được triển khai thực hiện hiệu quả sẽ khắc phụ được thực trạng phí đấu giá đã qua, tạo được cơ chế linh hoạt để người có tài sản chủ động đưa ra trước các mức chi phí cụ thể cho phù hợp với tài sản mà mình có nhu cầu đấu giá để tổ chức đấu giá xem xét đưa vào trong hồ sơ tham gia để được lựa chọn công khai hoặc tham gia đấu thầu. Qua đó, góp phần giúp cho cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có tài sản đấu giá tiết kiệm được khoản kinh phí đáng kể.

g)Đối với hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Theo quy định[47] sau cuộc đấu giá thành, tất cả hợp đồng mua bán đều được tổ chức BĐG ký với người trúng đấu giá và nhận đầy đủ tiền thanh toán, nên dẫn đến tình trạng nhiều trường hợp chậm hoặc không giao được tài sản cho bên mua (tổ chức BĐG không phải là người có tài sản) đã làm thiệt hại hết quyền lợi của người mua được tài sản trúng đấu giá. Để khắc phục vấn đề này, Điều 46 của Luật quy định: hợp đồng mua bán TSĐG (gọi tắt là hợp đồng) được ký kết giữa người có TSĐG với người trúng đấu giá hoặc giữa người có TSĐG, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá; quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan, là cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản đấu giá. Quy định này đã tách quy trình đấu giá với quy trình ký hợp đồng, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản; theo đó tổ chức đấu giá chỉ cung cấp dịch vụ đấu giá, hợp đồng được ký trực tiếp giữa người có

[46] Bộ Tài chính: Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khu thù lao dịch vụ ĐGTS.
[47] Điều 35 về *"Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá"* Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

TSĐG và người trúng đấu giá và cơ bản khắc phục được thực trạng ký nhưng không thực hiện được đầy đủ trách nhiệm theo hợp đồng thời gian qua. Mặc dù Luật cho phép, nhưng người viết khuyến cáo với tổ chức đấu giá không nên cùng với người có tài sản để ký hợp đồng, vì sau khi xác định được giá bán tài sản thì quy trình đấu giá đã kết thúc nên tổ chức đấu giá không có quyền gì với tài sản.

3.1.2. Tiếp tục sửa đổi, bổ sung hoàn thiện văn bản pháp luật nhằm tạo cơ sở pháp lý cho đấu giá tài sản ở địa phương.

Để đủ sức răng đe, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá nhất là vi phạm về trình, tự thủ tục công khai, cơ quan có thẩm quyền cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Mục 5 của Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã theo hướng: bổ sung nội dung xử phạt: hành vi không thực hiện đúng quy định về lựa chọn tổ chức ĐGTS, gây khó khăn để hạn chế bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nhận tiền đặt trước không đúng quy định; tăng các mức xử phạt hiện hành nhất là hành vi vi phạm về niêm yết, thông báo công khai; bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả: nếu thực hiện không đúng quy định về niêm yết, thông báo hoặc có hành vi hạn chế bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đều hủy kết quả đấu giá.

Đối với văn bản quy phạm pháp luật (QPPL) do địa phương ban hành, theo kết quả rà soát của Sở Tư pháp đến thời điểm Luật ĐGTS có hiệu lực chỉ còn 01 văn bản QPPL do UBND tỉnh ban hành còn hiệu lực là Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 13/12/2014 về Quy chế bán đấu giá tài sản nhà nước, QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Ngày 26/6/2017 Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 3010/UBND-NNTN giao Sở Tư pháp chủ trì xây dựng dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND. Về xây dựng dự thảo văn bản này nên quan tâm xem xét, nghiên cứu những vấn đề mà Luật ĐGTS và các văn bản hướng dẫn Luật chưa quy định hay quy định còn chung chung, nhưng phải thận trọng để tránh tình trạng mâu thuẫn với văn bản của Trung ương từ đó để quy định cho phù hợp, bên cạnh nhiều vấn đề nhưng người viết kiến nghị cần chú ý một số nội dung như: đưa ra một số nội dung cụ thể để làm cơ sở xác định Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả; hướng dẫn thêm các nội dung để chứng minh năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản; quy định những trường nào phải lựa

chọn thông qua đấu thầu… nhằm bảo đảm nguyên tắc cạnh tranh, công khai, công bằng, minh bạch và hiệu quả của việc lựa chọn.

3.2. Đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản ở địa phương được tổ chức thực hiện đúng theo chức năng, nhiệm vụ được giao bảo đảm kịp thời, hiệu quả

Để khắc phục những nội dung còn hạn chế và triển khai có hiệu quả nhiệm vụ được quy định tại Luật đấu giá và Nghị định số 62/2017/NĐ-CP, người viết kiến nghị Sở Tư pháp Cà Mau là cơ quan trực tiếp giúp UBND tỉnh QLNN về ĐGTS cần quan tâm thực hiện nội dung sau:

Kiện toàn Phòng Bổ trợ tư pháp nhất là có đầu tư thỏa đáng về nguồn nhân lực, cơ sở vật chất cho những cán bộ tư pháp trực tiếp thực hiện công tác QLNN về đấu giá, đào tạo, tập huấn nghiệp vụ cho công chức thực hiện QLNN về ĐGTS. Trình UBND tỉnh đổi tên Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 17 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP.

Tổ chức, tạo điều kiện thuận trong việc đăng ký hoạt động cho doanh nghiệp với thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục đơn giản. Có giải pháp khuyến khích các doanh nghiệp đã được thành lập theo hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn hay công ty cổ phần, nếu đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 23 của Luật đăng ký chuyển đổi thành doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty hợp doanh sau khi luật này có hiệu lực nhằm bảo đảm đầy đủ trách nhiệm của doanh nghiệp đấu giá và ĐGV đối với Nhà nước và khách hàng.

Phối hợp với Hội ĐGV xây dựng Quy chế phối hợp nhằm kết hợp công tác QLNN với phát huy vai trò tự quản của tổ chức xã hội nghề nghiệp ĐGV về tổ chức và hoạt động bán đấu giá của các tổ chức hành nghề đấu giá, ĐGV. Qua đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ĐGV; bồi dưỡng kiến thức pháp luật, kỹ năng hành nghề, giám sát việc tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp ĐGV; thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật về hội và Điều lệ của Hội.

3.3. Tăng cường công tác tuyên truyền và phổ biến giáo dục pháp luật về đấu giá tài sản

Luật ĐGTS mới được ban hành nên việc đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến giáo dục nội dung Luật là vô cùng quan trọng để các cơ quan, tổ chức, cá nhân nhất là các chủ thể tham gia đấu giá hiểu rõ những quy định về nội dung, hình thức, trình

tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ của mình để nghiêm túc thực hiện. Vì vậy, thời gian tới trong công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đấu giá, Cà Mau cần quan tâm thực hiện đồng bộ một số nội dung như: căn cứ vào đối tượng (người tham gia đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá, người có tài sản đấu giá) để có những biện pháp, nội dung tuyên truyền phù hợp; có kết hợp đồng bộ giữa tuyên truyền Luật ĐGTS với một số luật khác có liên quan như: Pháp luật về dân sự, đất đai, hành chính, quản lý tài sản nhà nước…; cần quan tâm đến trình độ pháp lý của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan QLNN ở địa phương trực tiếp hay gián tiếp có liên đến việc đấu giá và có thể làm ảnh hưởng đến lợi ích, quyền và nghĩa vụ của cơ, tổ chức, cá nhân hoặc có thể tác động trực tiếp đến ý thức pháp luật của công dân, đến trật tự pháp luật; Công tác pháp luật cần được thực hiện thường xuyên, liên tục với nhiều hình thức phong phú để pháp luật về đấu giá đến với nhân dân, từ đó trong quá trình tham gia đấu giá sẽ thực hiện nghiêm túc, hạn chế được tình trạng vi phạm về ĐGTS, tạo điều kiện cho hoạt động ĐGTS được hiệu quả hơn.

3.4. Thực hiện có hiệu việc giám sát, duy trì thường xuyên công tác thanh, kiểm tra và xử lý nghiêm đối với những hành vi vi phạm pháp luật về đấu giá nhằm bảo đảm cho việc đấu giá được công khai, minh bạch

Tăng cường vai trò, trách nhiệm tự giám sát của người có tài sản đưa ra đấu giá[48]. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá, người có tài sản phải có nghĩa vụ giám sát toàn bộ quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá của tổ chức đấu giá mà mình thuê như: việc ban hành Nội quy cuộc đấu giá; việc niêm yết, thông báo công khai; việc tổ chức xem tài sản, bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá…qua đó nếu phát hiện tổ chức đấu giá tài sản có hành vi thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản… để yêu cầu tổ chức đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá. Tham dự đầy đủ các cuộc đấu giá để từ đó có thể phát hiện ĐGV có hành vi thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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 làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản, yêu cầu ĐGV dừng cuộc đấu giá. Tuy nhiên, hiện nay do tài sản đưa ra bán trên địa bàn

[48] Điều 47 về *"Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá"*

tỉnh chủ yếu theo hình thức bắt buộc bán, người có tài sản bán không phải chủ sở hữu tài sản, theo người viết chế định này sẽ ít có khả thi, nên bổ sung chế định giao cơ quan tư pháp thực hiện giám sát là phù hợp hơn.

Bên cạnh giám sát của người có tài sản, thì giải pháp không thể thiếu đó là thường xuyên thực hiện công tác thanh, kiểm tra và xử lý nghiêm những hành vi vi phạm trong tiến trình đấu giá. Trong đó cần quan tâm:

- Mở rộng các hình thức thanh, kiểm tra theo định kỳ, đột xuất hoặc theo chuyên đề để kịp thời phát hiện những hành vi vi phạm.
- Vi phạm trong lĩnh vực đấu giá thường khó phát hiện, nên có sự phối hợp chặt chẽ giữa thanh tra Sở Tư pháp với một số cơ quan liên quan; mặt khác cần nâng cao chất lượng công tác thanh tra, bảo đảm công tác phải phản ánh trung thực, tránh hiện tượng né tránh, bao che, đồng thời xử lý nghiêm những hành vi vi phạm của các chủ thể tham đấu giá. Nếu những vi phạm có đủ yếu tố cấu thành tội phạm thì chuyển cơ quan điều tra xử lý hình sự.
- Cần quan tâm bổ sung biên chế cho thanh tra Sở Tư pháp, nâng cao chất lượng cán bộ thanh tra, trú trọng bồi dưỡng kiến thức nghiệp vụ về đấu giá, nghiệp vụ thanh tra, rèn luyện phẩm chất đạo đức, năng lực trình độ cho đội ngũ cán bộ thanh tra tư pháp trong hoạt động nghiệp vụ.

Tiểu kết Chương 3

Về tổ chức và hoạt động ở ĐGTS ở Cà Mau những năm qua đã có bước phát triển nhất định, từng bước đáp ứng được nhu cầu bán đấu của các cơ quan, tổ chức và cá nhân; các loại tài sản bán ngày càng nhiều và đa dạng; việc đấu giá được tổ chức công khai theo trình tự, thủ tục quy định; công tác quản lý nhà nước về đấu giá cũng thường xuyên được quan tâm thực hiện nhằm phát triển nghề ĐGTS ở địa phương theo đúng chủ trương xã hội hóa. Bên cạnh đó cũng đề cập những mặt còn hạn chế như: số lượng doanh nghiệp thực tế hoạt động đấu giá còn ít, kinh nghiệm chưa nhiều; chất lượng của đội ngũ ĐGV chưa đáp ứng được yêu cầu; trình tự, thủ tục đấu giá còn vi phạm nhiều; công tác quản lý nhà nước ở địa phương nhất là hoạt động thanh, kiểm tra chưa được thường xuyên. Nguyên nhân dẫn đến hạn chế là do: pháp luật quy định chưa được chặt chẽ, nhiều điểm chưa được cụ thể; sự tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia đấu giá từng lúc chưa được nghiêm túc; nguồn nhân lực phục vụ cho công tác quản lý còn thiếu và yếu. Để khắc phục hạn chế, ngày 17/11/2016 Quốc hội đã ban hành Luật ĐGTS với nhiều nội dung quan trọng, cơ bản

giải quyết được những vấn đề còn tồn tại ở Cà Mau nói riêng, cả nước nói chung như: đưa ra điều kiện khá cụ thể để thành lập, tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp đấu giá; tiêu chuẩn ĐGV được đề cao; có tiêu chí để làm cơ sở lựa chọn tổ chức đấu giá bảo đảm công khai; trình tự, thủ tục đấu giá được quy định chặt chẽ hơn. Tuy nhiên, khi triển khai thực hiện cũng còn nhiều điểm vướng mắc cần được tiếp tục có giải pháp tháo gỡ nhằm tạo điều kiện cho tổ chức và hoạt động đấu giá ở Cà Mau được hiệu quả hơn.

KẾT LUẬN

Đấu giá tài sản là một chế định ra đời và phát triển từ nhu cầu của cuộc sống, tuy xuất hiện chưa lâu nhưng đã đóng góp quan trọng trong việc tạo lập sự ổn định, minh bạch trong hoạt động bán tài sản của Nhà nước, giao đất hoặc cho thuê đất, tài sản kê biên của người phải THA...; làm cơ sở để Nhà nước và xã hội xác định được giá trị thực của tài sản; giúp cho Nhà nước huy động được nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội và thi hành dứt điểm nhiều bản án ở địa phương. Nghiên cứu đề tài thực trạng áp dụng pháp luật đấu giá tại Cà Mau đã đề cập một số vấn đề chung về khái niệm, tính chất đặc thù của hoạt động đấu giá mang tính chất cạnh tranh; là hoạt động mua bán qua trung gian; công khai, minh bạch; đưa ra các hình thức, phương thức đấu giá; xác định các thủ thể, nội dung, các điều kiện về nhân lực, cơ sở vật chất nhằm bảo đảm cho việc đấu giá. Luận văn nêu lên thực trạng về áp dụng pháp luật về đấu giá tài sản ở tỉnh Cà Mau trong những năm qua như những kết quả đạt được về phát triển tổ chức BĐG, ĐGV; thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá nhất là trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá, niêm yết và thông báo công khai, đăng ký tham gia đấu giá, việc áp dụng hình thức, phương thức và tổ chức các cuộc đấu giá, vấn đề thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thành, công tác QLNN về đấu giá ở địa phương. Bên cạnh đó cũng chỉ ra những mặt còn hạn chế, tồn tạivà sự vi phạm thường xảy ra của tổ chức đấu giá; xác định một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến yếu kém về ĐGTS ở Cà Mau trong những năm qua. Đây là lý do để đề xuất, kiến nghị một số giải pháp khắc phục.

Từ những vấn đề chung và thực tiễn về tổ chức và hoạt động ĐGTS ở Cà Mau, trên cơ sở Luật ĐGTS được Quốc hội ban hành năm 2016 có hiệu lực thi hành từ 01/7/2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành, luận văn đề xuất một số giải pháp, kiến nghị thực hiện trong thời gian tới tại Cà Mau như: hoàn thiện quy định pháp luật về đấu giá tài sản màtrước hết đưa ra biện pháp triển khai Luật và đề xuất tiếp tục sửa đổi, bổ sung hoàn thiện văn bản pháp luật của Trung ương và địa phương ban hành nhằm tạo cơ sở pháp lý cho đấu giá tài sản ở địa phương; đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản ở địa phương được tổ chức thực hiện đúng theo chức năng, nhiệm vụ được giao bảo đảm kịp thời, hiệu quả; tăng cường công tác tuyên truyền và phổ biến giáo dục pháp luật về đấu giá tài sản cho nhân dân; thực hiện có hiệu việc giám sát, duy trì thường công tác thanh, kiểm tra và xử lý nghiêm đối với những hành vi vi phạm pháp luật về đấu giá. Hy vọng, qua triển khai có hiệu

quảLuật ĐGTS và một số giải pháp thì tổ chức ĐGTS, đội ngũ ĐGV ở Cà Mau sớm được kiện toàn, nâng cao chất lượng, việc đấu giá bảo đảm được công khai, minh bạch, từng bước đáp ứng được nhu cầu bán ĐGTS của cơ quan, cá nhân và tổ chức ở địa phương.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lưu Quốc Thái (2003), "Vấn đề đấu giá quyền sử đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ", Tạp chí khoa học pháp lý số 4.
2. Phạm Văn Chung (2006), "Những vướng mắc cần tháo gỡ trong công tác bán đấu giá tài" Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 10, tr 15 và 19.
3. Dân Đức (2006), "Bán đấu giá tài sản ở Nhật Bản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 10, tr 28-32.
4. Thế Anh (2006), "Pháp luật Trung Quốc về bán đấu giá tài sản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 10, tr 26-27.
5. Minh Đức (2007), "Những vướng mắc trong việc áp dụng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 11, tr 31-32.
6. Lê Thu Hằng (2007), "Khi khách hàng thông đồng dìm giá trong bán đấu giá tài sản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 11.
7. Bùi Thị Thanh Hiếu (2007), "Tài sản là quyền sử đất bị kê biên khó bán theo thủ tục đấu giá", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 11, tr 30.
8. Nguyễn Văn Phương (2008), "Những bất cập trong quy định về bán đấu giá tài sản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 4, tr 28-32.
9. Nguyễn Thị Mai (2009), "Những bất cập trong trong hoạt bán đấu giá tài sản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật số 11, tr 29-32.
10. Nguyễn Đình Toàn (2011) chủ nhiệm, *Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*, Đề tài khoa học cấp Bộ, Viện khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp
11. Học viện tư pháp (2012), "Tài liệu giảng nghề đấu giá", HN.
12. Nguyễn Mạnh Cường – Sách chuyên khảo "Pháp luật về đấu giá hàng hóa trong thương mại ở Việt Nam" – NXB Chính trị quốc gia, năm 2013;
13. Phạm Duy Nghĩa – Giáo trình Luật Kinh tế - NXB Công an nhân dân (tái lần năm, có tu chỉnh) - Trường đại học Kinh tế TP.HCM, chương trình giảng dạy kinh tế Fulbright – năm 2013;
14. Đặng Thị Bích Liễu, Sách chuyên khảo "Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam" – NXB Chính trị quốc gia, năm 2014.
15. Phạm Duy Nghĩa – Phương pháp nghiên cứu luật học - NXB Công an nhân dân – Năm 2014;
16. Đinh Văn Thanh và Nguyễn Minh Tuấn, Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam;

17. Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2011 ban hành Đề án phát triển tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh đến 2020;
18. Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2012 ban hành Quy chế bán đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau;
19. Nghị quyết số 07/2012/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh về ban hành Phí đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh;
20. Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2014 ban hành Kế hoạch triển khai Đề án "Phát triển và tăng cường năng lực đội ngũ đấu giá viên giai đoạn 2013 – 2015, định hướng đến năm 2020;
21. Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 ban hành Quy chế bán đấu gía tài ản nhà nước trên địa bàn tỉnh Cà Mau

DANH MỤC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

1. Bộ Luật dân sự 1995, 2005 và 2015;
2. Luật Đất đai năm 2013;
3. Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
4. Luật Thi hành án dân sự 2008;
5. Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012;
6. Pháp Lệnh thi hành án dân sự năm 1989;
7. Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 Chính phủ về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản;
8. Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản
9. Nghị định số 29/2014/NĐ-CP ngày 10/4/2014 quy định về thẩm quyền, thủ tục xác lập quyền sở hữu của Nhà nước về tài sản và quản lý, xử lý tài sản được xác lập quyền sở hữu của Nhà nước.
10. Nghị định số 52/2009/NĐ-CP, ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;
11. Nghị định số 83-TP/NĐ ngày 27/02/1946 của Bộ Tư pháp quy định những luật lệ hiện hành về hỗ giá viên tạm thời giữ nguyên như cũ;
12. Nghị định số 86-CP ngày 19/12/1996 về quy chế bán đấu giá tài sản và Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 399/PLDSKT ngày 07/4/ 1997 hướng dẫn một số quy định về đấu giá tài sản;

Phụ lục 1: DANH SÁCH CÁC TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Nhóm 1: ***các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp***

1. TRUNG TÂM DỊCH VỤ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH CÀ MAU
2. CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN CÀ MAU
3. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ CÀ MAU
4. CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BÁN ĐẤU GIÁ ĐẤT MŨI

Nhóm 2: ***các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề có chức năng bán đấu giá tài sản***

1.Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Vĩnh Thanh

2. Công ty TNHH Năng lượng Thành Công 3.Công ty TNHH Bất động sản Cà Mau

Nhóm 3. ***Các Chi nhánh, Văn phòng tại Cà Mau***

1. Doanh nghiệp tư nhân xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên. Địa chỉ số nhà 25, Tổ dân phố 21, phường Him Lam, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên. Có chi nhánh tại Cà Mau;

2. Công ty TNHH Đấu giá Xuyên Á. Địa chỉ Lầu 9, Tòa nhà Viễn Đông, số 14 Phan Tôn, Phường Đa Kao, quận 1, TP HCM có Văn phòng đại diện tại Cà Mau;

3. Công ty CP đấu giá tài sản Đông Nam Á. Địa chỉ số 25K Phan Đăng Lưu, phường 3, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Có Văn phòng đại diện tại Cà Mau;

4. Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá Long Giang Mê Kông. Địa chỉ số 905A Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, thành phố HCM. Có Văn phòng đại diện tại Cà Mau.

Phục lục 2: DANH SÁCH ĐẤU GIÁ VIÊN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

1 Nguyễn Thanh Bình
2 Quách Kim Ngân
3 Lê Tòng
4 Tô Văn Chánh
5 Huỳnh Công Dung
6 Mai Anh Thư
7 Dương Ngọc Huệ
8 Nguyễn Thị Kiều Oanh
9 Nguễn Thị Thực 10 Đào Linh Khanh.