

HOÀN THIỆN MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ THẢO LUẬT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

*Thân Văn Tài**

Tóm tắt: Trên cơ sở nghiên cứu thực tiễn áp dụng khoản 5 Điều 101 và khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014, bài viết dự báo những bất cập, vướng mắc có thể phát sinh từ khoản 3 Điều 125 và khoản 2 Điều 128 Dự thảo Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi). Từ đó, bài viết đề xuất các giải pháp hoàn thiện nhằm khắc phục bất cập, tháo gỡ vướng mắc, bảo vệ tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, đồng thời bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật thi hành án dân sự và pháp luật về đấu giá tài sản.

Từ khóa: Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi), giải quyết tranh chấp, đấu giá quyền sử dụng đất.

Abstract: Based on a practical study of the application of Clause 5, Article 101 and Clause 2, Article 102 of the Law on Civil Judgement Enforcement 2008 (amended and supplemented in 2014), the article forecasts potential inadequacies and impediments arising from Clause 3, Article 125 and Clause 2, Article 128 of the Draft amended Law on Civil Judgement Enforcement. From this basis, the article proposes solutions for improvement aimed at resolving shortcomings, removing impediments, better protecting the legitimate rights and interests of subjects, and at the same time ensuring consistency between the law on civil judgement enforcement and the law on property auction.

Keywords: Law on Civil Judgement Enforcement (amended), dispute resolution, auction of land use rights.

1. Đặt vấn đề

Khi người phải thi hành án đủ điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành án dân sự (THADS) sẽ bị cơ quan THADS kê biên tài sản để THADS. Khi tài sản kê biên là quyền sử dụng đất, Theo Luật THADS năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 (sau đây gọi là Luật THADS) phải xử lý thông qua đấu giá tài sản (ĐGTS), và phải do tổ chức hành nghề ĐGTS thực hiện theo quy định của Luật ĐGTS năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 (sau đây gọi là Luật ĐGTS). Hiện nay, Dự thảo Luật THADS¹ (sau đây gọi là Dự

thảo) đang được lấy ý kiến, cũng có quy định như vậy.

Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất để THADS gồm nhiều khâu, giai đoạn và có nhiều quan hệ pháp luật khác nhau, do đó tranh chấp rất dễ phát sinh. Quá trình áp dụng Luật THADS cho thấy, một số quy định của Luật này còn bất cập, vướng mắc, gây lúng túng, thiếu thống nhất trong thực tiễn áp dụng. Chính vì vậy, bài viết làm rõ những bất cập, vướng mắc của một số quy

* ThS.NCS., Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

¹ Xem toàn văn Dự thảo Luật Thi hành án dân sự tại: <https://chinhphu.vn/du-thao-vbqppl/du-thao-luat-thi-hanh-an-dan-su-sua-doi-7036>, truy cập ngày 05/04/2025.

định của Luật THADS, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định tương ứng trong Dự thảo.

2. Một số bất cập, vướng mắc của các quy định về giải quyết tranh chấp đấu giá quyền sử dụng đất trong Dự thảo Luật thi hành án dân sự

2.1. Về bất cập, vướng mắc của khoản 3 Điều 125 Dự thảo

Khoản 3 Điều 125 Dự thảo quy định: “Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết”. Quy định này của Dự thảo hoàn toàn giữ nguyên quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật THADS. Thực tiễn áp dụng khoản 5 Điều 101 Luật THADS cho thấy, quy định này đã bộc lộ một số bất cập, vướng mắc nhất định, thể hiện ở ba khía cạnh sau đây.

***Thứ nhất,** quy định này chưa minh thị về cách thức, thủ tục nhận lại tài sản và thanh toán các chi phí*

Khoản 5 Điều 101 Luật THADS quy định “trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá”. Tuy nhiên, quy định này không đề cập đến cách thức, thủ tục để người phải thi hành án nhận lại tài sản của mình. Như vậy, người phải thi

hành án phải trực tiếp nộp tiền thi hành án và chi phí khác tại cơ quan THADS hay nộp cho người được thi hành án là vấn đề còn bỏ ngỏ. Thực tiễn xét xử nhiều vụ việc đang theo hướng chấp nhận cho người phải thi hành án trực tiếp nộp tiền thi hành án và chi phí khác cho người được thi hành án mà không thông qua cơ quan THADS.

Chẳng hạn, theo một vụ việc: Ông Đ phải trả nợ vay cho Ngân hàng H2 theo bản án số 57/2021/DS-ST ngày 20/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (Đồng Tháp). Do ông Đ không tự nguyện thi hành nên Chi cục THADS huyện Tam Nông (Đồng Tháp) kê biên và đấu giá quyền sử dụng tại hai thửa đất khác nhau của ông Đ. Ngày 10/11/2022, các bên liên quan đã ký hợp đồng dịch vụ ĐGTS, theo đó, Công ty Đ2 là chủ thể tổ chức đấu giá. Phiên đấu giá được tổ chức từ lúc 8 giờ 30 đến 9 giờ ngày 05/12/2022 và bà P là người trúng đấu giá. Sau khi các bên đã ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Chi cục THADS huyện Tam Nông nhận được thông báo của Ngân hàng H2 (người được thi hành án) về việc ông Đ (người phải thi hành án) đã nộp tiền thi hành án và chi phí khác cho Ngân hàng H2. Ngày 12/12/2022, khi bà P đến Chi cục THADS huyện Tam Nông để nộp tiền trúng đấu giá thì cơ quan này không nhận với lý do người phải thi hành án đã nộp tiền thi hành án nên không còn tài sản để bán. Bà P đã khởi kiện yêu cầu Chi cục THADS huyện Tam Nông buộc cơ quan này thực hiện nghĩa vụ giao 2 lô đất nêu trên. Chi cục THADS huyện Tam Nông có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy kết quả ĐGTS, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vì lý do không còn tài sản để giao. Tòa án đã giải quyết theo hướng không

chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục hợp đồng ĐGTS; chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hủy kết quả ĐGTS, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá².

Trong vụ việc trên, người phải thi hành án đã trực tiếp trả tiền cho người được thi hành án mà không thông qua cơ quan thi hành án. Cách thức nhận lại tài sản như vậy khiến cho cơ quan THADS và tổ chức hành nghề ĐGTS không biết được việc người phải thi hành án đã nhận lại tài sản. Chính vì vậy, phiên đấu giá vẫn được tổ chức và đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá nhưng sau đó phải hủy kết quả ĐGTS. Chúng tôi cho rằng, việc hủy kết quả ĐGTS trong trường hợp này là không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá. Vì theo điểm b khoản 1 Điều 48 Luật ĐGTS thì người trúng đấu giá có quyền “được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá”. Như vậy, việc không quy định người phải thi hành án nhận lại tài sản và nộp tiền thi hành án, chi phí khác trực tiếp tại cơ quan THADS, đã đặt người có tài sản đấu giá (Chấp hành viên), tổ chức hành nghề ĐGTS và người trúng đấu giá vào vị trí không an toàn. Nói cách khác, khoản 3 Điều 125 Dự thảo (cũng như khoản 5 Điều 101 Luật THADS hiện nay) cần phải hoàn thiện để những bất cập này không tiếp diễn trong thời gian tới.

Thứ hai, quy định này không phù hợp với nguyên tắc tự do hợp đồng

Theo quy trình đấu giá quyền sử dụng

đất trong THADS, Chấp hành viên sẽ kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án, sau đó sẽ giao kết hợp đồng dịch vụ ĐGTS với tổ chức hành nghề ĐGTS. Sau khi giao kết hợp đồng này, tổ chức hành nghề ĐGTS sẽ tiến hành các thủ tục để tổ chức phiên ĐGTS. Theo đó, tổ chức hành nghề ĐGTS sẽ thông báo việc ĐGTS và nhận hồ sơ đăng ký tham gia ĐGTS của người tham gia đấu giá theo Điều 38 Luật ĐGTS. Khi người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ thì giữa người tham gia đấu giá với tổ chức hành nghề ĐGTS đã xác lập quan hệ pháp luật ĐGTS.

Có thể thấy, trong thực tế, tổ chức hành nghề ĐGTS và người tham gia đấu giá thường không ký kết văn bản nào có tiêu đề là “hợp đồng tham gia đấu giá”. Tuy nhiên, tổ chức hành nghề đấu giá thường cấp cho người tham gia đấu giá phiếu tham gia đấu giá, mã số tham gia đấu giá và có thể cung cấp thêm các tài liệu khác như: “Quy tắc đấu giá”, “những điều cần chú ý khi tham gia đấu giá”, “thông tin về hàng hóa đấu giá”... “Tập hợp tất cả những tài liệu này cần phải được coi là hợp đồng tham gia đấu giá giữa tổ chức ĐGTS và người có nhu cầu mua tài sản. Hợp đồng này bao gồm các nội dung như quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề ĐGTS và bên tham gia đấu giá, đối tượng của hợp đồng, số lượng, chất lượng của tài sản, giá khởi điểm, mức tiền đặt trước, địa điểm và phương thức đấu giá, cách thức chọn người trúng đấu giá, quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và giải quyết tranh chấp... Lúc này, hợp đồng tham gia đấu giá được xem là hợp đồng môi giới mua bán hàng hóa giữa tổ chức hành nghề đấu

² Tòa án nhân dân huyện Tam Nông (tỉnh Đồng Tháp), *Bản án số 11/2024/DS-ST ngày về tranh chấp hủy kết quả đấu giá*, ngày 17/04/2024.

giá và người tham gia đấu giá”³. Nói tóm lại, tại thời điểm tổ chức hành nghề ĐGTS tiếp nhận hồ sơ hợp lệ của người tham gia đấu giá, hợp đồng tham gia đấu giá đã được xác lập.

Theo khoản 2 Điều 38 Luật ĐGTS, tổ chức hành nghề ĐGTS bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề ĐGTS trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc ĐGTS cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn thì tổ chức hành nghề ĐGTS bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề ĐGTS trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc ĐGTS cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc⁴. Với quy định trên, “trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc”, đã có nhiều hợp đồng tham gia đấu giá được xác lập.

Như vậy, mặc dù hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá đã được xác lập và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng này, nhưng người phải thi hành án vẫn có quyền nhận lại tài sản. Đây chính là điểm cho thấy, quy định tại khoản 3 Điều 125 Dự thảo (hiện nay là khoản 5 Điều 101 Luật THADS) chưa thực sự hợp lý.

Quy định này dẫn đến khi người phải

thi hành án nhận lại tài sản đã kê biên, hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá bị chấm dứt trên thực tế. Bởi lẽ, ĐGTS với mục đích là để bán tài sản nên khi tài sản đấu giá không còn (do người phải thi hành án đã nhận lại) thì không còn đối tượng để xác lập hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Khi không còn đối tượng để đấu giá, các chủ thể liên quan cũng không thể thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng dịch vụ ĐGTS và hợp đồng tham gia đấu giá. Bên cạnh đó, mặc dù điểm d khoản 1 Điều 127 Dự thảo không sử dụng thuật ngữ chấm dứt hợp đồng nhưng đã quy định trường hợp “người phải thi hành án nhận lại tài sản trong trường hợp ĐGTS thi hành án” là một trong những căn cứ để dừng việc đấu giá, tức là chính thức thừa nhận chấm dứt các hợp đồng nói trên.

Việc cho phép người phải thi hành án nhận lại tài sản dẫn đến chấm dứt hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá là chưa phù hợp với nguyên tắc tự do hợp đồng. Bởi lẽ, về mặt nguyên tắc: “Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng” (khoản 1 và 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015). Theo nguyên tắc này, khi các bên xác lập hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội thì phải được các chủ thể khác “tôn

³ Xem thêm: Đào Ngọc Báu, Lê Quang Hòa, *Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong đấu giá tài sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 16, năm 2016, tr. 27.

⁴ Đối với thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất được pháp luật quy định khác, tuy nhiên bài viết chỉ phân tích các quy định liên quan đến đấu giá để THADS.

trọng”. Vậy, tại sao chúng ta lại cho phép người phải thi hành án được quyền không tôn trọng giao dịch này (thông qua việc cho phép chủ thể này thực hiện quyền dẫn tới hệ quả chấm dứt các hợp đồng này)?

Việc chấm dứt hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá phải có những căn cứ hợp lý nhất định. Một trong những căn cứ đó là thỏa thuận của các bên trong hợp đồng về việc chấm dứt hợp đồng, vì đây là quyền tự do của các chủ thể (các bên tự do thỏa thuận phát sinh quyền, nghĩa vụ và có quyền tự do thỏa thuận để chấm dứt quyền, nghĩa vụ). Hợp đồng cũng có thể bị chấm dứt theo căn cứ pháp luật quy định, tuy nhiên, các căn cứ chấm dứt hợp đồng mà pháp luật quy định cũng phải xuất phát từ những lý do chính đáng. Vậy, những lý do nào được coi là chính đáng? Ở góc độ pháp luật thực định, nguyên tắc vừa nêu trên của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho thấy, lý do chính đáng để pháp luật hạn chế quyền tự do hợp đồng là nhu cầu bảo vệ trật tự công cộng (không được vi phạm điều cấm của luật) và bảo vệ đạo đức xã hội. Ở góc độ nghiên cứu, nhiều nghiên cứu cũng đã chỉ rõ những lý do chính đáng cho phép pháp luật hạn chế quyền tự do hợp đồng của các bên. Theo đó, có tác giả cho rằng, lý do chính đáng để hạn chế quyền tự do hợp đồng là nhu cầu bảo vệ trật tự công cộng⁵. Quan điểm khác thì cho rằng, có hai lý do chính đáng để hạn chế quyền tự do hợp đồng, đó là: (i) Nhu cầu cân đối giữa lợi ích cá nhân và lợi ích công cộng và (ii) Nhu cầu

bảo vệ người yếu thế trong xã hội⁶. Ngoài hai lý do từ quan điểm đã nêu, có ý kiến còn cho rằng, sự hạn chế quyền tự do hợp đồng có thể đến từ lý do thứ (iii), đó là nhu cầu phát triển kinh tế có trật tự đúng hướng theo sự lựa chọn chung⁷.

Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng dịch vụ ĐGTS và hợp đồng tham gia đấu giá nhằm bảo đảm quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án là không chính đáng. Người phải thi hành án có đầy đủ điều kiện, thời gian, cơ hội để thi hành án nhưng đã không tự nguyện thi hành án mới bị kê biên đấu giá. Do đó, không có lý do chính đáng nào để chúng ta cho phép người phải thi hành án được quyết định số phận pháp lý của hợp đồng dịch vụ ĐGTS, hợp đồng tham gia đấu giá trái với ý chí của các chủ thể trong hai hợp đồng này.

Thứ ba, quy định này chưa bảo vệ tốt quyền lợi cho người tham gia đấu giá

Theo khoản 3 Điều 125 Dự thảo (cũng như hiện nay là khoản 5 Điều 101 Luật THADS), khi nhận lại tài sản, “người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết”.

Quy định này vẫn chưa rõ ràng để xác định “chi phí thực tế, hợp lý” mà người phải thi hành án phải trả cho người tham gia đấu giá là những chi phí nào. Thông thường, các

⁵ Vũ Văn Mẫu, *Việt Nam Dân luật lược khảo - Quyển II: Nghĩa vụ và khế ước*; Bộ Quốc gia Giáo dục xuất bản, Sài Gòn, năm 1963, tr. 56–57.

⁶ Trần Kiên, Nguyễn Khắc Thu, *Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 2+3, năm 2019, tr. 52.

⁷ Ngô Huy Cương, *Giáo trình Luật Hợp đồng (phần chung)*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, 2013, tr. 220.

chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh đối với người tham gia đấu giá là: Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý để bảo đảm an toàn pháp lý cho việc mua tài sản; chi phí lưu trữ (đối với người ở xa), chi phí mua hồ sơ, chi phí đi lại, lưu trữ trong nhiều lần, kể cả các lần xem tài sản, nộp hồ sơ và tham dự phiên đấu giá; tổn thất do mất thu nhập trong toàn bộ quá trình đăng ký và tham gia đấu giá; chi phí trả lãi do vay mượn tiền đặt trước, hoặc mất cơ hội được hưởng tiền lãi vì đã dùng khoản tiền đó nộp tiền đặt trước,... Cần lưu ý rằng, đối với đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước thường giá trị lớn, do đó, kể cả khi được nhận lại tiền đặt trước và tiền lãi trên số tiền đặt trước thì nhiều trường hợp trên thực tế cho thấy khoản tiền lãi họ được nhận lại thấp hơn đáng kể khoản tiền lãi họ phải nộp theo hợp đồng vay hoặc khoản tiền lãi mà đáng lẽ họ được hưởng từ bên vay (hoặc ngân hàng) nếu không nộp tiền đặt trước. Vậy, “phí tổn thực tế, hợp lý” mà người phải thi hành án phải hoàn trả cho người đăng ký mua tài sản có bao gồm tất cả các chi phí trên hay không? Trong thực tiễn áp dụng khoản 5 Điều 101 Luật THADS, việc xác định “phí tổn thực tế, hợp lý” ở điều khoản này đang gặp vướng mắc nên có quan điểm đã cho rằng: Pháp luật quy định không cụ thể nên không giải quyết triệt để vấn đề nhưc nhối trong thực tế⁸.

Bên cạnh đó, với quy định tại khoản 3 Điều 125 Dự thảo (hiện nay là khoản 5 Điều 101 Luật THADS), “thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá” là điều

kiện để được nhận lại tài sản, còn “hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản” không phải là điều kiện để được nhận lại tài sản mà chỉ là trách nhiệm và có thể thực hiện sau khi nhận tài sản. Nói cách khác, nếu không thỏa thuận được “mức phí tổn”, người phải thi hành án vẫn có quyền nhận lại tài sản. Quy định này có thể dẫn tới việc người phải thi hành án chỉ trả chi phí cho người tham gia đấu giá một cách chiếu lệ, thiếu thiện chí. Còn người tham gia đấu giá, vốn là người mất cơ hội mua tài sản, nay lại phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu người phải thi hành án hoàn trả. Chính vì vậy, khi đánh giá quy định của khoản 5 Điều 101 Luật THADS đã dự báo rằng: “nếu pháp luật hiện hành không giải quyết triệt để vấn đề này thì trong thời gian tới khách hàng tham gia đấu giá sẽ tiếp tục quay lưng với tài sản thi hành án vì vướng vào việc kiện tụng để bồi thường chi phí đã tham gia vào việc đăng ký mua tài sản”⁹.

2.2. Về bất cập, vướng mắc của khoản 2 Điều 128 Dự thảo

Hiện nay, khoản 2 Điều 128 Dự thảo quy định: “Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả, hợp đồng bán ĐGTS khi có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS hoặc có vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”. Quy định tương tự hiện nay đang áp dụng là: “Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS”

⁸ Lê Thị Hương Giang, *Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2019. tr. 123.

⁹ Lê Thị Hương Giang, *tlđđ*, tr. 123.

(khoản 2 Điều 102 Luật THADS). Như vậy, so với quy định hiện hành, Dự thảo có điểm mới là gộp vấn đề tranh chấp kết quả ĐGTS và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vào chung một điều khoản. Tuy nhiên, nếu bàn riêng về hủy kết quả ĐGTS, có thể thấy quy định hiện hành và Dự thảo đều giống nhau, đó là “Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS”. Thực tiễn áp dụng khoản 2 Điều 102 Luật THADS cho thấy, quy định này có một số bất cập, vướng mắc sau đây.

Thứ nhất, về phân biệt chủ thể có quyền yêu cầu hủy và căn cứ hủy kết quả ĐGTS

Trong thực tiễn áp dụng khoản 2 Điều 102 Luật THADS đã tồn tại hai quan điểm áp dụng khác nhau về quy định này.

Quan điểm thứ nhất cho rằng, đây là quy phạm quy định về chủ thể có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả ĐGTS trong THADS. Chẳng hạn, theo một vụ việc: Ông C và bà TM chung sống như vợ chồng vào năm 1985, không có đăng ký kết hôn. Năm 2004, ông C và bà TM có nhận chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 09, diện tích 616,8m² tọa lạc tại ấp Trường Giang, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông Hòa và bà Kiều nhưng chỉ đứng tên bà TM (vì bà TM vẫn được xác nhận là độc thân). Diện tích đất này sau đó bị Chi cục THADS thị xã Hòa Thành kê biên để thi hành án. Ông C cho rằng đây là tài sản chung của ông C và bà TM nhưng kê biên và đưa tài sản này ra bán đấu giá mà không thông báo cho ông biết là làm ảnh hưởng đến quyền

lợi của ông. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Trong vụ việc này, Tòa án đã áp dụng khoản 2 Điều 102 Luật THADS với tư cách là điều khoản quy định về chủ thể có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả ĐGTS. Cụ thể, Tòa án đã nhận định rằng: “Theo quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật THADS thì: Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS. Như vậy, ông C không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán ĐGTS”¹⁰.

Quan điểm thứ hai cho rằng, điều khoản này quy định về căn cứ hủy kết quả ĐGTS trong THADS. Theo quan điểm này, trong đấu giá để THADS thì kết quả ĐGTS bị hủy nếu “có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS”. Chính vì vậy, mặc dù căn cứ hủy kết quả ĐGTS đã được Điều 72 Luật ĐGTS quy định nhưng quan điểm này không viện dẫn, áp dụng Điều 72 Luật ĐGTS mà viện dẫn khoản 2 Điều 102 Luật THADS để hủy kết quả ĐGTS. Chẳng hạn, theo một vụ việc: Ngày 04/6/2019, Ông P là Chấp hành viên Cục THADS tỉnh Quảng Ninh ký hợp đồng với Doanh nghiệp đấu giá VA để ĐGTS kê biên của ông R và bà G để thi hành án trả tiền cho Ngân hàng NTVN. Trong số tài sản đấu giá, có 600 m² đất tại phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 28/6/2019, Doanh nghiệp VA tổ chức đấu giá và công nhận ông T là người trúng đấu giá. Ông P cho rằng, Doanh nghiệp VA có vi phạm trong quá trình đấu giá nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết

¹⁰ Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, *Bản án số 353/2022/DS-PT về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân*, ngày 30/12/2022.

quả ĐGTS. Tòa án cấp sơ thẩm¹¹ và Tòa án cấp phúc thẩm¹² (do bị đơn kháng cáo) đều cho rằng: “Do cuộc ĐGTS ngày 28/6/2019 có vi phạm Luật ĐGTS nên căn cứ khoản 2 Điều 102 Luật THADS, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy kết quả đấu giá ngày 28/6/2019 của Doanh nghiệp đấu giá VA”.

Tác giả cho rằng, việc hủy kết quả ĐGTS nói chung, trong đó có hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trong THADS cần áp dụng thống nhất các căn cứ theo quy định của Điều 72 Luật ĐGTS. Vì không thể cho rằng mọi vi phạm trong đấu giá đều dẫn đến hủy kết quả ĐGTS được. Hơn nữa, nếu nhìn ở góc độ khác cũng có thể thấy khoản 2 Điều 102 Luật THADS là điều khoản xác định chủ thể có quyền khởi kiện hủy kết quả ĐGTS, chứ không phải là điều khoản xác định căn cứ hủy kết quả ĐGTS. Bởi lẽ, trước khi được sửa đổi (vào năm 2014), khoản 2 Điều 102 Luật THADS năm 2008 có nội dung: “Đương sự, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS”. Nghĩa là trước khi được sửa đổi, quy định này cho phép “đương sự”, tức là bao gồm cả người phải thi hành án, người được thi hành án được quyền khởi kiện. Khi triển khai áp dụng quy định này, nhiều quan điểm cho rằng, người phải thi hành án và người được thi hành án “đã được hưởng quyền khiếu nại, tố cáo theo pháp luật THADS và được quyền yêu cầu bồi thường theo pháp luật về

trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Tài sản bị bán đấu giá do cưỡng chế thi hành án là việc bán có sự can thiệp bằng quyền lực nhà nước, không còn hoàn toàn bình đẳng như các giao dịch dân sự khác. Bên bán không còn là chủ tài sản mà bên bán là Chấp hành viên nên trách nhiệm của người bán phải gắn với trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Người có tài sản bị cưỡng chế thi hành án là do họ chây ì không tự nguyện thi hành, thường là người đang quản lý tài sản. Do vậy, họ luôn có xu hướng muốn kéo dài việc tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản bằng mọi cách. Nếu cho người phải thi hành án được quyền khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá thì hầu như họ đều khởi kiện để kéo dài việc thi hành án, gây thiệt hại cho những người có quyền lợi hợp pháp khác”¹³. Đây chính là lý do Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật THADS năm 2014 đã sửa quy định này từ chỗ “Đương sự, Chấp hành viên có quyền khởi kiện” thành “người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện”. Như vậy, khi xây dựng, sửa đổi quy định này, mục đích của nhà làm luật là xây dựng cơ sở pháp lý để xác định chủ thể có quyền khởi kiện hủy kết quả ĐGTS, chứ không phải là để xác định căn cứ hủy kết quả ĐGTS. Chính vì vậy, tác giả đồng ý với quan điểm cho rằng: “Khi xem xét việc bán ĐGTS bị cưỡng chế thi hành án có đúng quy định của pháp luật không thì vẫn phải áp dụng Luật ĐGTS nhưng về quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả ĐGTS thì vẫn phải

¹¹ Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long (tỉnh Quảng Ninh), *Bản án số 34/2022/DS-ST, về việc tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản*, ngày 11/11/2022.

¹² Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, *Bản án số 30/2023/DS-PT, về việc tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản*, ngày 28/04/2023.

¹³ Chu Xuân Minh, *Giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản để thi hành án*, Tạp chí Tòa án Nhân dân điện tử, 8/6/2020, <https://tapchitoaan.vn/giai-quyet-tranh-chap-ve-ket-qua-ban-dau-gia-tai-san-de-thi-hanh-an>, truy cập ngày 05/04/2025.

áp dụng Điều 102 Luật THADS”¹⁴.

Tóm lại, khoản 2 Điều 102 Luật THADS nên được nhìn nhận là điều khoản quy định về chủ thể có quyền khởi kiện hủy kết quả ĐGTS, chứ không phải là điều khoản quy định về căn cứ hủy kết quả ĐGTS. Tuy nhiên, tiêu đề điều luật này là “hủy kết quả bán ĐGTS”, cùng với đó, điều khoản này sử dụng cụm từ “nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS” nên thực tiễn có một số trường hợp đã quan điểm theo hướng có bất kỳ vi phạm trong đấu giá là căn cứ để hủy kết quả ĐGTS mà vụ việc nêu trên là một điển hình. Chính vì vậy, cần nghiên cứu hoàn thiện khoản 2 Điều 128 Dự thảo để thực tiễn áp dụng trong thời gian tới có sự thống nhất, bảo vệ, bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể liên quan.

Thứ hai, về quyền khởi kiện của người trúng đấu giá

Khoản 2 Điều 102 Luật THADS (khoản 2 Điều 128 Dự thảo) sử dụng cụm từ “quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS”. Điều này có nghĩa là, điều khoản này không chỉ để xác định chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án hủy kết quả ĐGTS như mục 2.2 đã nêu (một loại tranh chấp cụ thể về kết quả ĐGTS), mà rộng hơn, nhằm xác định chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết các loại tranh chấp khác về kết quả

ĐGTS. Chẳng hạn, chủ thể liên quan yêu cầu Tòa án công nhận kết quả ĐGTS. Tác giả cho rằng, khoản 2 Điều 102 Luật THADS (khoản 2 Điều 128 Dự thảo) “quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp”, chứ không phải quyền yêu cầu Tòa án hủy kết quả ĐGTS, là phù hợp, bảo đảm được tính bao quát các loại tranh chấp về kết quả ĐGTS.

Tuy vậy, theo khoản 2 Điều 102 Luật THADS (khoản 2 Điều 128 Dự thảo) chỉ có hai chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS trong THADS, đó là người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên. Quy định này theo tác giả là chưa thực sự hợp lý, đồng thời không thống nhất với quy định của Luật ĐGTS. Theo Luật ĐGTS, “người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả ĐGTS” (khoản 6 Điều 5) và, “người trúng đấu giá là người chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố kết quả ĐGTS” (khoản 3 Điều 46). Như vậy, để trở thành người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá phải ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá¹⁵. Theo khoản 2 Điều 45 Luật ĐGTS, việc ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được tiến hành trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi kết thúc phiên đấu giá. Điều này có nghĩa là, thời điểm xác lập tư cách “người trúng đấu giá” sớm hơn so với thời điểm xác lập tư cách “người mua

¹⁴ Tạ Đình Tuyên, *Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự - Góc nhìn từ một vụ án*, Tạp chí Tòa án Nhân dân điện tử, 21/12/2021, <https://tapchitoaan.vn/quyen-khoi-kien-yeu-cau-toa-an-giai-quyet-tranh-chap-ve-ket-qua-ban-dau-gia-tai-san-trong-thi-hanh-an-dan-su-goc-nhin-tu-mot-vu-an-5549.html>, truy cập ngày 05/04/2025.

¹⁵ Về vấn đề thời điểm giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo pháp luật Việt Nam, xem thêm: Thân Văn Tài, *Xử lý trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá*, Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam, số 6, năm 2024, tr. 34.

được tài sản đấu giá”. Tuy nhiên, theo quy định của Luật ĐGTS, người trúng đấu giá được coi là chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên đã có quyền và nghĩa vụ pháp sinh từ kết quả ĐGTS quy định tại Điều 48 Luật ĐGTS như đã phân tích. Chính vì vậy, nhìn từ góc độ Luật ĐGTS, người trúng đấu giá là chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS trong THADS. Tất nhiên, cũng theo Luật này, người mua được tài sản đấu giá cũng có quyền này vì trong mọi trường hợp, người mua được tài sản đấu giá cũng là người trúng đấu giá (vì người mua được tài sản đấu giá trong mọi trường hợp đều phải là người trúng đấu giá, và hơn thế, họ phải là người trúng đấu giá đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá).

Tuy nhiên, nếu nhìn từ góc độ khoản 2 Điều 102 Luật THADS (và khoản 2 Điều 128 Dự thảo), người có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả ĐGTS chỉ bao gồm người mua được tài sản đấu giá mà không bao gồm người trúng đấu giá. Nghĩa là, thực tiễn có thể từ chối quyền khởi kiện của người trúng đấu giá vì lý do chủ thể này chưa ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong THADS.

Thực tiễn giải quyết tranh chấp về đấu giá quyền sử dụng đất trong THADS thời gian qua cho thấy, Tòa án không viện dẫn Luật ĐGTS, mà viện dẫn, áp dụng khoản 2 Điều 102 Luật THADS để xác định vấn đề này. Chẳng hạn, theo một vụ việc, Tòa án xét rằng: “Tại khoản 2 Điều 102 của Luật THADS quy định: “Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán

ĐGTS”. Như vậy, theo quy định của Luật THADS, chỉ có người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS”¹⁶.

Với thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng như vậy, có thể thấy rằng, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong THADS không có cơ sở pháp lý vững chắc để có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS. Đây là một bất cập của khoản 2 Điều 102 Luật THADS cũng như khoản 2 Điều 128 Dự thảo.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện các quy định về giải quyết tranh chấp đấu giá quyền sử dụng đất trong Dự thảo Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi)

Những phân tích trên cho thấy, khoản 3 Điều 125 và khoản 2 Điều 128 của Dự thảo là những quy định được kế thừa và phát triển từ khoản 5 Điều 101 và khoản 2 Điều 102 Luật THADS. Thực tiễn áp dụng các quy định này của Luật THADS cho thấy một số bất cập, vướng mắc. Điều này cũng dự báo những bất cập, vướng mắc trong tương lai nếu khoản 3 Điều 125 và khoản 2 Điều 128 của Dự thảo nếu không được hoàn thiện. Do đó, các quy định nêu trên của Dự thảo cần hoàn thiện theo hướng sau đây.

3.1. Đối với khoản 3 Điều 125 Dự thảo

Khoản 3 Điều 125 Dự thảo cần có những giải pháp hoàn thiện sau đây:

Một là, cần sửa quy định này theo hướng yêu cầu người phải thi hành án phải nhận lại tài sản và nộp tiền thi hành án, chi phí khác tại cơ quan THADS.

¹⁶ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, *Bản án số 148/2019/DS-PT về tranh chấp hủy quyết định cưỡng chế kê biên tài sản và hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất*, ngày 19/08/2019.

Hai là, Dự thảo nên hạn chế quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án nhằm bảo đảm quyền tự do hợp đồng và bảo vệ quyền lợi cho các chủ thể trong hợp đồng dịch vụ ĐGTS và hợp đồng tham gia đấu giá. Theo đó, trong trường hợp Chấp hành viên chưa giao kết hợp đồng dịch vụ ĐGTS thì người phải thi hành án được nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án. Đối với trường hợp hợp đồng dịch vụ ĐGTS đã được giao kết, chúng ta chỉ nên cho phép người phải thi hành án được nhận lại tài sản nếu được tổ chức hành nghề ĐGTS đồng ý. Tương tự, trường hợp tổ chức hành nghề ĐGTS đã nhận hồ sơ hợp lệ của người tham gia đấu giá thì người phải thi hành án được nhận lại tài sản đấu giá nếu những người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đồng ý. Việc hoàn thiện theo hướng này bảo đảm quyền tự do hợp đồng, quyền và lợi ích cho các chủ thể liên quan. Bên cạnh đó, quy định này góp phần thúc đẩy sự tích cực, chủ động nhận lại tài sản của người thi hành án.

Như vậy, khoản 3 Điều 125 Dự thảo có thể viết lại như sau: “Người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu đã trực tiếp nộp đủ tiền thi hành án và các chi phí kê biên cưỡng chế thi hành án cho Cơ quan THADS. Trường hợp Chấp hành viên đã ký hợp đồng dịch vụ ĐGTS thì người phải thi hành án được quyền nhận lại tài sản nếu tổ chức hành nghề ĐGTS đồng ý và phải thanh toán chi phí tổ chức đấu giá theo thỏa thuận. Trường hợp tổ chức hành nghề ĐGTS đã nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, thì người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu những người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ đồng ý và phải

thanh toán chi phí hợp lý cho người người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ theo thỏa thuận”.

3.2. Đối với khoản 2 Điều 128 Dự thảo

Đối với khoản 2 Điều 128 Dự thảo, cần có những giải pháp hoàn thiện sau đây:

Một là, sửa các thuật ngữ “kết quả bán ĐGTS” thành “kết quả ĐGTS”, “người mua được tài sản bán đấu giá” thành “người mua được tài sản đấu giá”, “hợp đồng bán ĐGTS” thành “hợp đồng dịch vụ ĐGTS” để phù hợp hơn và thống nhất với Điều 72, khoản 6 Điều 5, Điều 33, khoản 1 Điều 46 Luật ĐGTS.

Hai là, cần sửa tiêu đề của điều khoản này từ “Hủy kết quả ĐGTS” thành “Giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”. Bởi vì, điều luật này gồm 03 khoản trong đó có khoản 2 về chủ thể có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Các khoản khác của điều luật này quy định về các khía cạnh pháp lý khác của giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Ba là, tách quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về kết quả ĐGTS và quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thành hai nội dung khác nhau. Theo đó, đối với quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về kết quả ĐGTS thì chủ thể có quyền bao gồm người trúng đấu giá và Chấp hành viên. Đối với quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì chủ thể có quyền bao gồm người mua được tài sản bán đấu giá và Chấp hành viên.

Bốn là, sửa đoạn “khi có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán ĐGTS hoặc có vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá” thành “theo quy định của pháp luật về ĐGTS, pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan”.

Với hướng hoàn thiện như vậy, mục đích của điều khoản có sự tường minh hơn. Theo đó, điều khoản này có mục đích xác định chủ thể có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, còn giải pháp giải quyết tranh chấp về kết quả ĐGTS, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được áp dụng theo pháp luật về ĐGTS, pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan. Như vậy, tiêu đề Điều 128 Dự thảo và khoản 2 Điều 128 Dự thảo có thể được viết lại như sau:

“Điều 128. Giải quyết tranh chấp kết quả đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. (...)

2. Người trúng đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp kết quả ĐGTS; người mua được tài sản đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật về ĐGTS, pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan”.

Kết luận

Khoản 3 Điều 125 và khoản 2 Điều 128 Dự thảo là những điều khoản kế thừa khoản 5 Điều 101 và khoản 2 Điều 102 Luật THADS. Thực tiễn áp dụng cho thấy, khoản 5 Điều 101 và khoản 2 Điều 102 Luật

THADS có một số bất cập, vướng mắc cả về mặt lý luận và thực tiễn. Do vậy, cần phải hoàn thiện các quy định trên của Dự thảo. Theo đó, khoản 2 Điều 125 Dự thảo cần minh thị hơn về thủ tục nộp tiền thi hành án, thanh toán chi phí khác khi nhận lại quyền sử dụng đất đã kê biên. Cụ thể, quy định này phải yêu cầu người phải thi hành án thực hiện thủ tục này tại cơ quan THADS, để cơ quan này dừng thủ tục đấu giá. Quy định này cũng cần giới hạn lại quyền nhận lại tài sản thi hành án của người phải thi hành án để bảo đảm quyền tự do hợp đồng cho tổ chức hành nghề đấu giá và người đăng ký tham gia đấu giá. Theo đó, khi cơ quan THADS đã giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá, người phải thi hành án chỉ được nhận lại tài sản nếu tổ chức hành nghề đấu giá đồng ý; khi tổ chức hành nghề đấu giá đã nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, người phải thi hành án chỉ được nhận lại tài sản khi người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ đồng ý. Đồng thời, điều khoản này cần bảo đảm tổ chức hành nghề đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ được nhận lại chi phí hợp lệ theo thỏa thuận trong trường hợp người phải thi hành án nhận lại tài sản. Đối với khoản 2 Điều 128 Dự thảo, cần có giải pháp hoàn thiện để thực tiễn chỉ áp dụng điều khoản xác định chủ thể có quyền khởi kiện tranh chấp kết quả đấu giá, không áp dụng để xác định căn cứ hủy kết quả đấu giá như trước đây. Bên cạnh đó, quy cần hoàn thiện quy định này để bảo đảm quyền khởi kiện cho cả người trúng đấu giá chứ không chỉ cho người mua được tài sản đấu giá như hiện nay.