

MỘT SỐ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ HOẠT ĐỘNG BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

TRẦN TRỌNG ĐẠI*

Hoạt động đấu giá tài sản nói chung và đấu giá hàng hoá nói riêng không còn xa lạ trong nhiều năm trở lại đây. Việc xây dựng hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh về hoạt động đấu giá đóng vai trò quan trọng trong việc tổ chức quản lý các chủ thể tham gia vào hoạt động đấu giá; tạo ra hành lang pháp lý chặt chẽ điều chỉnh trình tự thủ tục của hoạt động đấu giá; giảm rủi ro và tạo ra căn cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi, lợi ích chính đáng của các chủ thể tham gia vào hoạt động này. Tuy nhiên, các quy phạm pháp luật vẫn còn tồn tại một số những bất cập, tiềm ẩn những nguy cơ gây ra các mâu thuẫn, tranh chấp không đáng có.

Từ khoá: Đấu giá, tài sản, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Ngày nhận bài: 14/06/2022; Biên tập xong: 20/06/2022; Duyệt đăng: 24/06/2022

Recently, it has been familiar in property auctions generally and commodity auctions particularly. The development of a legal system governing auction plays an important role in the organization and management of subjects participating in auction activities; creating a strict legal corridor regulating the order and procedures of auction activities; reduce risks and create a legal basis to protect the main interests of the subjects participating in this activity. However, the legal regulations still remains a number of shortcomings which causes unnecessary conflicts and disputes.

Keywords: Auction, property, Law on Property Auction in 2016.

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 ra đời với các mục tiêu chủ yếu là tạo cơ chế pháp lý chung, áp dụng thống nhất trình tự thủ bán đấu giá cho các loại tài sản bắt buộc phải bán đấu giá và tài sản của tổ chức, cá nhân tự nguyện lựa chọn bán đấu giá; nâng cao chất lượng đội ngũ đấu giá viên, chất lượng hoạt động bán đấu giá tài sản; phát triển các tổ chức bán đấu giá tài sản theo hướng chuyên nghiệp, góp phần khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ bán đấu giá tài sản để bán tài sản của mình; tạo cơ sở pháp lý vững chắc, ổn định để thúc đẩy dịch vụ bán

đấu giá tài sản phát triển trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; tăng cường cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia đấu giá; nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về bán đấu giá tài sản¹.

Sau hơn 05 năm đi vào thực hiện, mặc dù đã đạt được phần lớn các mục tiêu đặt ra, đặc biệt là tạo hành lang pháp lý vững chắc và ổn định cho hoạt

* Thạc sĩ, Bộ môn Luật Thương mại, Trường Đại học Luật Hà Nội

¹ Bản thuyết minh chi tiết Luật Đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp.

động đấu giá tài sản, nhưng trong thực tiễn Luật Đấu giá tài sản cũng đã bộc lộ nhiều vướng mắc, hạn chế.

Thứ nhất, vướng mắc trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá

Khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về lựa chọn tổ chức đấu giá. Theo đó, người có tài sản phải thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá theo các tiêu chí như sau: Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá; Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả; Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản; Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản phù hợp; Có tên trong danh sách các tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố; Các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

Nhiều ý kiến cho rằng, ngoài các tiêu chí có thể xác định được bằng định lượng, thì “tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định” là chưa rõ ràng. Ví dụ cần quy định rõ tổ chức đấu giá tài sản có bao nhiêu năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản; số lượng hợp đồng bán đấu giá loại tài sản tương tự đã từng thực hiện; giá bán chênh lệch cao nhất so với giá khởi điểm; số lượng đấu giá viên có kinh nghiệm... Tuy nhiên, trong thực tiễn thì người có tài sản hầu như chỉ quan tâm đến duy nhất mức thù lao mà tổ chức đấu giá đưa ra là bao nhiêu...²

² TS. Lê Thị Hương Giang, *Một số vướng mắc về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản và kiến nghị hoàn thiện pháp luật*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật.

Tuy nhiên, ý kiến chỉ quan tâm đến mức thù lao mà tổ chức đấu giá đưa ra là bao nhiêu là chưa phù hợp, vì các tiêu chí khác theo Luật Đấu giá tài sản đưa ra thì phải cần phù hợp với tài sản đấu giá, về mặt lĩnh vực đấu giá, chất lượng, số lượng đấu giá... Ngoài ra, hiện nay Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 22/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, theo đó, các nội dung về tiêu chí cũng đã được bổ sung để phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, vấn đề vướng mắc về cả thực tiễn và lý luận đó là công khai yếu tố chi phối quyết định lựa chọn của người có tài sản đấu giá quyết định, việc phù hợp với tài sản đấu giá cũng cần dựa trên các yếu tố nào.

Bên cạnh đó, Luật Đấu giá tài sản cũng không quy định thời gian thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản nên thực tế gây bất lợi lớn đối với các tổ chức đấu giá tiếp nhận thông tin chậm do các điều kiện khác nhau. Đây chính là kẽ hở cho việc cạnh tranh không lành mạnh có thể xảy ra trong hoạt động đấu giá tài sản ở nhiều địa phương.

Thứ hai, bất cập trong các hình thức đấu giá

Luật đấu giá tài sản về việc xác định người trúng đấu giá giữa hình thức đấu giá bằng lời nói và hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu tại cuộc đấu giá có sự khác biệt đáng kể. Với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, điểm b khoản 2 Điều 41 Luật Đấu giá tài sản quy định: “Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá

khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm”. Điểm d khoản 2 Điều 41 cũng quy định: “Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá trả cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn”. Như vậy, để xác định người trúng đấu giá bắt buộc phải là người trả giá cao hơn giá khởi điểm. Việc trả giá theo phương thức trả giá lên với hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá được thực hiện như sau: Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá; Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Tuy nhiên, về đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá năm 2016 tài sản lại không quy định các khách hàng tham gia hình thức đấu giá này phải trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm mà chỉ quy định trường hợp bằng nhau thì tiếp tục đấu giá bằng các phương thức lựa chọn. Như vậy, trường hợp cùng bỏ phiếu với giá thấp hơn tài sản thực tế thì việc đề ra giá khởi điểm trong hình thức đấu giá bằng lời nói đề ra có ý nghĩa gì hiện chưa có ý kiến giải trình.

Thứ ba, quy định về việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là bất động sản

Theo quy định tại khoản 3 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016: “Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật này. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hiệu lực của hợp đồng tại khoản 1 Điều 401 như sau: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác”. Trong khi đó Luật Công chứng năm 2014 tại khoản 1 Điều 5 lại quy định: “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được Công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”. Theo đó, trong trường hợp các vấn đề pháp lý liên quan đến đấu giá hoặc tình trạng tài sản và các vấn đề khác xuất hiện trong khoảng thời gian từ thời điểm công bố người trúng đấu giá đến khi văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được Công chứng viên ký và đóng dấu thì việc giải quyết hậu quả pháp lý ra sao thì chưa có hướng dẫn cụ thể.

Thứ tư, quy định về trình tự tiếp nhận hồ sơ và tổ chức đấu giá

Khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: *“Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày”*. Tuy nhiên, Điều 39 lại quy định: *“Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá...”*.

Như vậy, có thể thấy điều kiện để được đấu giá là phải có tiền đặt trước, nhưng khi thu hồ sơ tham gia đấu giá không xác định được người nộp hồ sơ có đủ điều kiện về khoản tiền đặt trước để được tham gia đấu giá không. Hệ quả của tình trạng này là việc đăng ký tham gia đấu giá ảo, nộp hồ sơ đấu giá ảo dẫn đến tổn công tổn sức của các bên và có thể cuộc đấu giá không thành bởi không ai nộp tiền bảo lãnh, hoặc khách hàng có thể gặp gỡ nhau hay bằng một cách nào đó họ thỏa thuận và chỉ còn một số người nộp tiền dẫn đến tiêu cực thông đồng đìm giá ngay trước khi cuộc đấu giá bắt đầu. Nếu khắc phục được còn tạo thuận lợi cho người thực sự muốn tham gia đấu giá, vì khi đủ đăng ký nộp hồ sơ đấu giá thì khách hàng cắt giảm được một lần đi lại và tránh việc gặp gỡ, sẵn đón nhằm thông đồng trong đấu giá.

Thứ năm, quy định về các trường hợp phát sinh trong cuộc đấu giá

Trong thực tiễn hiện nay đã và đang xảy ra một số trường hợp phát sinh như: Dừng đấu giá, hoãn đấu giá hoặc hủy cuộc đấu giá. Tuy nhiên, chưa có

quy định cụ thể quy định điều kiện đối với các trường hợp dừng và hủy. Trên thực tế, điều này hoàn toàn phụ thuộc vào ý chí chủ quan hoặc đôi khi là lý do tự đặt ra nhằm hoãn hoặc hủy để bảo vệ hàng hóa, không gây thất thoát hoặc do chưa thỏa mãn ý đồ của cuộc đấu giá. Mặt khác, các hậu quả pháp lý phát sinh đối với các trường hợp này cũng chưa có hướng dẫn cụ thể, gây khó khăn trong thực tế đấu giá tài sản hiện nay.

Thứ sáu, các quy định về quản lý đấu giá viên

Thực tiễn hiện nay cho thấy, quy định của Luật chưa có cơ chế quản lý và chế tài áp dụng cụ thể khi chủ thể bán đấu giá tài sản và đấu giá viên vi phạm quy trình, thủ tục trong hoạt động cấp thẻ và tổ chức đấu giá. Trong khi đó, vì chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể, Luật còn nhiều vướng mắc, hạn chế... nên trình tự, thủ tục bán đấu giá không thống nhất giữa các địa phương trong cả nước. Do đó, nếu không tìm hiểu cụ thể, các đấu giá viên khó tránh khỏi việc điều hành phiên đấu giá vi phạm quy trình, thủ tục bán đấu giá tài sản. Mặt khác, pháp luật không quy định đấu giá viên khi hành nghề ở địa phương khác phải có trách nhiệm, nghĩa vụ thông báo cho cơ quan quản lý Nhà nước nơi doanh nghiệp, tổ chức đăng ký hoạt động hoặc cơ quan quản lý Nhà nước cụ thể nơi có tài sản bán đấu giá. Điều này gây khó khăn cho các cơ quan chức năng trong việc theo dõi, giám sát việc hành nghề của Đấu giá viên./.