

BÀN VỀ VẤN ĐỀ BẢO VỆ NGƯỜI MUA TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

NGUYỄN MINH TÂM *

Từ khóa: Tài sản đấu giá; phân chia tài sản chung; thi hành án dân sự; kê biên tài sản; quyền sử dụng đất.

Nhận bài : 18/7/2022.

Biên tập xong : 25/7/2022.

Duyệt bài : 27/7/2022.

1. Quy định của pháp luật về bảo vệ người mua tài sản đấu giá

Luật thi hành án dân sự (THADS) năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 (Luật THADS năm 2008) không quy định thế nào là người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá trong THADS, nhưng theo các khoản 6, 9 Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2016 thì: “Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt

“ Từ những bất cập trong vụ việc thi hành án dân sự do không phân chia tài sản chung trước khi cưỡng chế kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất là sở hữu chung của hộ gia đình, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và người mua tài sản đấu giá, tác giả nêu các quan điểm khác nhau và những lưu ý khi giải quyết các vụ việc tương tự. ”

giá xuống”; “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 đấu giá tài sản”.

Điều 103 Luật THADS năm 2008 quy định về bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án như sau: “Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó”. Điều này tương đồng với quy định tại Điều 7 Luật đấu giá

* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

tài sản năm 2016 (bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình): “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình”.

Đồng thời, khoản 2 Điều 103 Luật THADS năm 2008 quy định rõ về việc đảm bảo quyền nhận tài sản của người mua được tài sản bán đấu giá trong trường hợp bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi: “Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan THADS tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác”.

Bên cạnh đó, các khoản 2, 3 Điều 7 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định: Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình; trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định

liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật này.

Như vậy, có thể thấy rằng, mặc dù pháp luật về THADS và các văn bản liên quan đã quy định rõ, chi tiết việc bảo vệ quyền của người mua tài sản đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án, nhưng trong thực tiễn vẫn còn nhiều quan điểm xử lý, cách hiểu khác nhau. Điều này dẫn đến nhiều trường hợp ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

2. Nội dung vụ việc

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 135/2010/QĐST-DS ngày 19/8/2010 của Tòa án nhân dân (TAND) thành phố X thì ông Trần Trung D và bà Võ Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P (chi nhánh thành phố X) số tiền 165.618.000 đồng và tiếp tục trả lãi cho ngân hàng số tiền vốn gốc là 150 triệu đồng với mức lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 0403 ngày 26/12/2008 cho đến khi trả nợ xong.

Qua xác minh được biết, ông D, bà K có tài sản nên ngày 15/10/2010, Chi cục THADS thành phố X ra Thông báo số 512 về việc kê biên tài sản thuộc sở hữu chung của hộ ông D, bà K. Do đương sự không tự

nguyện thi hành án nên Chi cục THADS thành phố X đã tiến hành kê biên tài sản gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 02, diện tích 174,9m² và căn nhà cấp bốn được xây dựng trên đất (đất cấp cho hộ ông D, bà K) và đưa ra bán đấu giá. Sau nhiều lần giảm giá (08 lần), ngày 22/4/2013, tài sản đã được đấu giá thành với giá 290.963.000 đồng, người mua được tài sản đấu giá là ông Nguyễn Văn T.

Ngày 25/4/2013, các con ông D, bà K (anh L, anh T và chị G) nhận được Thông báo số 135/TB-CCTHA về việc giao tài sản đấu giá cho người mua trúng đấu giá. Anh L, anh T và chị G không đồng ý với kết quả đấu giá và không đồng ý giao tài sản đấu giá cho người mua trúng đấu giá, vì cho rằng Chi cục THADS thành phố X xử lý tài sản thu hồi nợ cho Ngân hàng mà không thông báo cho các ông, bà biết theo Điều 74 Luật THADS năm 2008. Do đó, họ đã gửi đơn khiếu nại đến Chi cục THADS thành phố X.

Quá trình tổ chức giao tài sản cho người mua trúng đấu giá gặp khó khăn nên Chi cục THADS thành phố X báo cáo Cục THADS tỉnh để xin chỉ đạo của Tổng cục THADS. Tổng cục THADS có Công văn như sau: “Chi cục THADS thành phố X phải giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo Công văn của Tổng cục (lần I). Đồng thời, hướng dẫn các bên đương sự thực hiện việc xác định phần sở hữu trong khối tài sản chung của hộ gia đình để làm

cơ sở thanh toán cho các thành viên trong hộ, vụ việc cũng cần báo cáo Ban Chỉ đạo THADS để trao đổi với ngân hàng, xem xét có phương án hỗ trợ hợp tình, hợp lý cho người phải thi hành án và các thành viên trong hộ gia đình để tạo lập nơi ở mới. Tuy nhiên, trước khi tổ chức thi hành cần báo cáo xin ý kiến cấp ủy địa phương để thực hiện thống nhất”.

Ý kiến của Chi cục THADS thành phố X báo cáo Ban chỉ đạo THADS thành phố X họp bàn biện pháp phối hợp. Tại cuộc họp, Trưởng Ban chỉ đạo THADS thành phố X kết luận đối với vụ ông D, bà K như sau: “Trước mắt, không nên tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Giao Chi cục THADS thành phố X, hướng dẫn cho đồng sở hữu tài sản chung hộ ông D, bà K khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá. Sau khi có quyết định của Tòa án về việc hủy kết quả bán đấu giá thì Chi cục THADS thành phố X tổ chức thi hành án lại từ giai đoạn đầu. Đối với thiếu sót về trình tự, thủ tục thi hành án của Chấp hành viên thì giải quyết theo quy định về khiếu nại và bồi thường nhà nước trong hoạt động THADS”.

Sau đó, Chi cục THADS thành phố X đã hướng dẫn anh L, anh T, chị G khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Ngày 23/3/2021, TAND thành phố X thụ lý việc dân sự về “yêu cầu xác định tài sản chung của hộ để thi hành án” theo yêu cầu của ông Trần Đình T. Ngày 17/02/2022, TAND thành phố X giải

quyết xong vụ việc theo Quyết định số 01/2022, với nội dung:

“... Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Trung D, bà Võ Thị K, anh Trần Thanh L, anh Trần Đình T, chị Trần Thị Trúc G.

Ông Trần Trung D, bà Võ Thị K, anh Trần Thanh L, anh Trần Đình T, chị Trần Thị Trúc G mỗi người được quyền sử dụng 1/5 tương ứng với diện tích 34,84m² đất, thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 02 (phần đất đã kê biên, bán đấu giá thành) và diện tích 347,08m² đất thuộc thửa số 1045, tờ bản đồ số 08, tại phường 6, thành phố X, tỉnh Y.

Ông Trần Trung D, bà Võ Thị K mỗi người được quyền sở hữu 1/2 căn nhà cấp bốn, diện tích 85,92m² gắn liền với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 02, tại phường 6, thành phố X...”.

3. Quan điểm và bình luận

Quá trình xử lý tài sản trên có các ý kiến khác nhau, cụ thể là:

Ý kiến thứ nhất cho rằng, cần căn cứ Điều 258 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 (tức Điều 167 BLDS năm 2015) về bảo vệ người chiếm hữu ngay tình và Công văn số 168 ngày 18/01/2016 của Tổng cục THADS để tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Tuy nhiên, cần đề nghị Chi cục THADS thành phố X báo cáo xin ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố X chỉ đạo việc tổ chức thi hành theo đúng quy định.

Ý kiến thứ hai cho rằng, cần bảo vệ

quyền lợi của người mua tài sản trúng đấu giá, tổ chức cưỡng chế giao tài sản theo khoản 2 Điều 103 Luật THADS năm 2008.

Ý kiến thứ ba cho rằng, không thể tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, vì sẽ ảnh hưởng đến tình hình trật tự tại địa phương, vụ việc khó giải quyết dứt điểm. Trước mắt, vẫn tiếp tục vận động, thuyết phục những thành viên trong hộ ông D, bà K thực hiện quyền ưu tiên mua lại tài sản chung.

Tác giả đồng tình với ý kiến thứ ba, bởi lẽ: Vụ việc bán đấu giá nhà đất của ông D, bà K chỉ mới dừng lại ở giai đoạn bên mua tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản nhưng tài sản chưa được giao, vẫn do chủ sở hữu quản lý, sử dụng và chiếm hữu. Do đó, trong trường hợp này, không thể áp dụng Điều 258 BLDS năm 2005 (Điều 167 BLDS năm 2015) về bảo vệ người chiếm hữu ngay tình để giải quyết cho người mua, vì ông T mới nộp tiền, chưa chiếm hữu tài sản.

Đồng thời, trong trường hợp này, không thể áp dụng khoản 2 Điều 103 Luật THADS năm 2008 về bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản trúng đấu giá: ... “2. Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bán án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan THADS tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy

định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác...”. Theo quy định trên, trong trường hợp người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan THADS vẫn tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác. Tuy nhiên, trong trường hợp này, vụ việc vẫn đang được tổ chức thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 135/2010/QĐST-DS ngày 19/8/2010 của TAND thành phố X; quyết định công nhận này vẫn chưa bị cấp có thẩm quyền kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy theo quy định nên không thể áp dụng khoản 2 Điều 103 Luật THADS năm 2008 để giải quyết. Do đó, đối với vụ việc này, quan điểm của tác giả là không thể tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên xác minh thửa đất số 281, tờ bản đồ số 02, diện tích 174m² và căn nhà cấp bốn là của hộ ông D, bà K gồm 05 thành viên: Ông D, bà K, anh T, anh L và chị G (trong khi chỉ có 02 thành viên có nghĩa vụ phải thi hành án là ông D và bà K). Theo Điều 74 Luật THADS năm 2008, cần yêu cầu Tòa án phân chia, xác định tài sản của người phải thi hành án. Do đó, Chấp hành viên ra Thông báo số

528 ngày 15/10/2010 về việc kê biên tài sản thuộc sở hữu chung để yêu cầu các thành viên trong hộ khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hợp lệ. Tuy nhiên, sau khi ban hành, Chấp hành viên không giao, gửi thông báo này cho các con ông D, bà K (anh L, anh T, chị G) để họ thực hiện quyền yêu cầu theo quy định. Nếu các con ông D, bà K không có yêu cầu thì Chấp hành viên phải thông báo cho người được thi hành án yêu cầu. Trường hợp người được thi hành án cũng không có yêu cầu thì Chấp hành viên phải yêu cầu Tòa án phân chia mới có cơ sở xử lý tài sản.

Trong trường hợp này, Chấp hành viên chưa cho các con của ông D, bà K thực hiện việc yêu cầu Tòa án phân chia mà lại ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản chung của hộ gia đình và tiến hành đưa tài sản ra bán đấu giá là chưa phù hợp, chưa đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền tài sản của các thành viên trong hộ gia đình (trong đó có quyền ưu tiên mua lại tài sản chung trong thời hạn 03 tháng trước khi xử lý bán cho người khác).

Đến ngày 04/06/2020 (gần 10 năm sau ngày có quyết định cưỡng chế kê biên), Chấp hành viên mới giao Thông báo số 528 ngày 15/10/2010 về việc kê biên tài sản thuộc sở hữu chung cho các con của ông D, bà K. Khi đó, họ mới tiến hành khởi kiện theo Điều 74 Luật THADS

(Xem tiếp trang 51)

đường vân (trong trường hợp cần thiết) và hoạt động xác minh tại địa phương.

Ba là, đối với trường hợp phát hiện tử thi đang trong giai đoạn phân hủy, việc lấy vân tay thường gặp nhiều khó khăn, do đó, cần mời cán bộ chuyên môn có nhiều kinh nghiệm tiến hành thu dấu vân tay của nạn nhân. Nếu như không còn khả năng thu dấu vết đường vân thì cần tiến hành thu mẫu ADN của nạn nhân để phục vụ công tác trưng cầu giám định sau này. Trường hợp nạn nhân bị chặt thành nhiều phần, bị cắt các đầu ngón tay, ngón chân hay bị đốt xác, nạn nhân trong thời kỳ phân hủy... làm mất hoặc thay đổi đặc điểm nhận dạng, được xác định là tình huống khó khăn, phức tạp trong truy tìm tung tích nạn nhân, đòi hỏi mỗi cán bộ phải tham gia giải quyết vụ án với tinh thần trách nhiệm cao nhất.

Bốn là, áp dụng đồng bộ các biện pháp công khai và bí mật trong hoạt động truy tìm tung tích nạn nhân. Đặc biệt, trong giai đoạn hiện nay, với sự phát triển vượt bậc của khoa học kỹ thuật, CQĐT cần triệt để khai thác các công cụ, phương tiện kỹ thuật, mạng internet và mạng xã hội như zalo, facebook... để phục vụ hoạt động truy tìm tung tích nạn nhân. Chẳng hạn, trên cơ sở hình ảnh, đặc điểm nhận dạng của nạn nhân, CQĐT có thể đăng tải sơ bộ nội dung vụ việc kèm theo hình ảnh của nạn nhân lên trang mạng xã hội facebook được nhiều người dùng theo dõi giúp người dân nhanh chóng tiếp cận các thông tin liên quan đến vụ án và nạn nhân hoặc phối hợp với các cơ quan truyền thông như các báo, đài phát thanh - truyền hình của Trung ương và địa phương. □

BÀN VỀ VẤN ĐỀ ...

(Tiếp theo trang 47)

năm 2008, TAND thành phố X thụ lý vụ án và phân chia tài sản theo các điều 27, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Kết quả là Tòa án đã xác định ông D, bà K chỉ được hưởng hai phần năm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 02 và những người đồng sở hữu chung được hưởng ba phần năm quyền sử dụng. Do đó,

trong trường hợp này, việc bảo vệ quyền của những người đồng sở hữu chung là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật. Theo tác giả, để có cơ sở giải quyết dứt điểm vụ việc, không trái quy định của pháp luật, Chi cục THADS thành phố X phải tổ chức lại việc thi hành án cho đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Theo đó, Chấp hành viên trước khi xử lý tài sản phải thông báo cho các đồng sở hữu về quyền ưu tiên mua lại tài sản chung theo khoản 3 Điều 74 Luật THADS năm 2008. □