



MỘT SỐ BẤT CẬP VỀ HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Nguyễn Thị Thuý Hằng, Hồ Minh Thành*

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Nguyễn Thị Thuý Hằng <thuyhangluathue@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 1-3-2021; Ngày chấp nhận đăng: 24-5-2021)

Tóm tắt. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự là một dạng hợp đồng mà người ký hợp đồng để chuyên giao các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản không phải là chủ sở hữu tài sản mà là chấp hành viên thuộc cơ quan thi hành án. Việc ký kết hợp đồng này ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án và người phải thi hành án. Vì vậy, bài báo nghiên cứu một số bất cập về loại hợp đồng này như: bất cập về chủ thể ký kết hợp đồng, về nội dung hợp đồng và thời hạn thực hiện hợp đồng. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự.

Từ khóa: đấu giá tài sản, thi hành án dân sự, hợp đồng dịch vụ đấu giá

Some inadequacies about auction listing agreements in civil judgments enforcement

Nguyen Thi Thuy Hang, Ho Minh Thanh*

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Nguyen Thi Thuy Hang <thuyhangluathue@gmail.com>

(Received: March 1, 2021; Accepted: May 24, 2021)

Abstract. The property auction listing agreement in civil judgments enforcement is a form of contract where the person signing a contract to transfer the rights to possess, use and dispose of property is not the property owner but is the executor of the judgments enforcement agency. The listing of this agreement affects the interests of the judgments creditors and the judgment debtors. Therefore, the author focuses on some shortcomings regarding the issue, such as the agreements' subject, content, and duration. The author also proposes several recommendations to improve the law on property auction listing agreements in enforcing civil judgments.

Keywords: property auction, civil judgments enforcement, auction listing agreement

1. Chủ thể ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Hợp đồng là một loại giao dịch dân sự, mà bản chất của nó là sự thỏa thuận giữa các bên, và hợp đồng chỉ có thể được tạo lập khi có sự gặp gỡ ý chí giữa các bên. Các yếu tố pháp lý cơ bản tạo nên hợp đồng chính là ý chí của chủ thể, sự biểu hiện của ý chí đó ra bên ngoài và sự thống nhất giữa các yếu tố đó với nhau. Về cơ bản, các bên không được phép xác lập các hợp đồng đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác, nếu không được chủ sở hữu cho phép hoặc đồng ý. Tuy nhiên, trong một số trường hợp ngoại lệ, pháp luật cho phép hoặc thừa nhận chủ thể khác có quyền được xác lập các hợp đồng để chuyển giao các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác, với những điều kiện và căn cứ pháp luật xác định.¹ Việc cơ quan thi hành án bán tài sản khi chủ sở hữu cố tình từ chối thực hiện nghĩa vụ trả nợ là một trong những trường hợp đó.

Theo Điều 46 và Điều 101, Luật Thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 (THADS) và các quy định liên quan, bên phải thi hành nghĩa vụ trả nợ theo bản án có hiệu lực của tòa án và cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không tự nguyện thi hành trong thời hạn quy định thì bị cưỡng chế thi hành án. Cơ quan thi hành án căn cứ vào Luật THADS và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (ĐGTS) để bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự. Tuy nhiên, trước khi Tổ chức đấu giá ký hợp đồng bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá, thì chấp hành viên phải ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Tổ chức đấu giá do đương sự thỏa thuận hoặc do chấp hành viên lựa chọn. Cụ thể, Khoản 2, Điều 101, Luật THADS, quy định: “Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản”. Theo quy định này, chủ thể ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản không phải là chủ sở hữu tài sản mà là chấp hành viên trực tiếp tổ chức thi hành án và Giám đốc trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hoặc người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đấu giá tài sản hoặc người đại diện theo ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật.

Pháp luật ở mỗi quốc gia khác nhau có những quy định về chủ thể có thẩm quyền trong việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự khác nhau. Ở Hoa Kỳ, bán đấu giá tài sản cưỡng chế do cơ quan Nhà nước hoặc Tòa án đảm nhiệm; địa điểm đấu giá là nơi thích hợp, có thể tại các bậc thang tiền sảnh của Tòa án, hoặc bất kỳ nơi nào nhưng phải công khai trước công chúng để người dân không tham gia thì cũng có thể nhìn thấy được.² Ở Nhật Bản, Bộ luật Thương mại và những ngoại lệ đặc biệt về kiểm soát năm 1994 của Nhật Bản quy định đấu giá bất động sản sẽ do Tòa án ra quyết định tổ chức bán đấu giá tài sản, cho kê biên tài sản nhằm mục đích cấm việc tẩu tán bất động sản. Đối với đấu giá động sản sẽ do chấp hành viên

¹ Lê Minh Hùng, Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. HCM, 2010, tr.26&50.

² Bộ Tư pháp, Thông tin pháp luật thi hành án dân sự của một số nước, Tài liệu tham khảo phục vụ xây dựng Luật thi hành án dân sự ; Chính phủ, dự án Luật thi hành án dân sự, (Tài liệu trình Quốc Hội), 2008, tr.78.

của Tòa án tổ chức.³ Ở Việt Nam, từ Pháp lệnh THADS năm 1989, Pháp lệnh thi hành án dân sự năm 1993 và bây giờ Luật THADS năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 và Luật ĐGTS đều quy định chủ thể có thẩm quyền ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự do chấp hành viên của cơ quan thi hành án thực hiện. Việc pháp luật cho phép chấp hành viên là chủ thể có quyền ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Khoản 2, Điều 101, Luật THADS và Khoản 1, Điều 33, Luật ĐGTS, hiện nay có hai quan điểm khác nhau:

Theo quan điểm thứ nhất, việc chấp hành viên là chủ thể có quyền ký hợp đồng dịch vụ đấu giá là chưa chính xác. Vì “thẩm quyền tổ chức thi hành án là cơ quan thi hành án dân sự mà người đại diện là Chi cục thi hành án dân sự, Cục thi hành án và chấp hành viên chỉ là người được giao thi hành một vụ việc cụ thể. Do đó, một bên trong chủ thể hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án phải là cơ quan thi hành án chứ không phải là chấp hành viên”.⁴

Theo quan điểm thứ hai, việc chấp hành viên là chủ thể có quyền ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là hoàn toàn chính xác. Bởi vì, việc chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản không phải dựa trên bản chất của chế định đại diện của Bộ luật Dân sự, mà dựa trên quyết định hành chính của Cơ quan thi hành án. Thủ trưởng cơ quan thi hành án có quyền quyết định phân công chấp hành viên cụ thể tổ chức thi hành án trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án, chấp hành viên được phân đưng ra ký hợp đồng dịch vụ đấu giá trên cơ sở quyết định hành chính.

Chúng tôi cho rằng quan điểm thứ hai là hoàn toàn hợp lý. Ngoài những lý do được trình bày ở trên thì việc chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Tổ chức đấu giá chỉ là một hoạt động diễn ra trong quy trình thi hành án (quy trình thi hành một vụ việc cụ thể), trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án được chấp nhận, do Thủ trưởng cơ quan thi hành án phân công. Vì vậy, việc chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Tổ chức đấu giá là có cơ sở pháp lý.

2. Nội dung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là một trong những hợp đồng dân sự. Vì vậy, các quy định về nội dung của hợp đồng bên cạnh chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự năm 2015 còn chịu sự điều chỉnh của Luật ĐGTS. Theo đó, Điều 33, Luật ĐGTS, quy định về hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản như sau:

Một là, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải được lập thành văn bản, được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật ĐGTS.

³ Cục Bồi trợ tư pháp, - Bộ tư pháp, Tài liệu hợp ban soạn thảo dự án Luật đấu giá tài sản”, phụ lục VI, Nghiên cứu tổng hợp pháp luật về bán đấu giá tài sản, của một số nước trên thế giới, 2015, tr.109.

⁴ Lê Thị Hương Giang, Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019, tr.83

Hai là, quyền, nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá được thực hiện theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, quy định của Luật ĐGTS, quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Với những quy định nêu trên, việc thiết lập các nội dung trong hợp đồng dịch vụ đấu giá do chấp hành viên và tổ chức đấu giá tự thỏa thuận dựa trên cơ sở quy định về hợp đồng trong Bộ luật Dân sự và Luật ĐGTS, chứ không có một biểu mẫu hay bất kỳ điều luật nào quy định về những nội dung bắt buộc phải được đề cập trong hợp đồng đấu giá tài sản. Điều này dẫn đến tình trạng cùng một loại tài sản đấu giá nhưng thiếu sự thống nhất về nội dung giữa các hợp đồng dịch vụ đấu giá. Đặc biệt, có tình trạng một số Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản mà không cân nhắc, xem xét các điều khoản của hợp đồng dẫn đến trường hợp xảy ra khiếu nại, tranh chấp liên quan đến tài sản thi hành án dẫn đến bị hủy hợp đồng.⁵

Thực tiễn giao kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản cho thấy phát sinh những thiếu sót sau:⁶

+ Hợp đồng không xác định thời gian tổ chức đấu giá hoặc để tổ chức đấu giá lựa chọn ngày tổ chức đấu giá.

+ Hợp đồng không xác định rõ giá khởi điểm đã bao gồm thuế VAT hay chưa.

+ Hợp đồng không quy định rõ trách nhiệm thực hiện niêm yết hoặc việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, việc bán, thu hồ sơ đăng ký đấu giá của tổ chức đấu giá.

+ Hợp đồng không quy định về việc nộp tiền đặt trước vào tài khoản của tổ chức đấu giá.

+ Thỏa thuận là việc bán đấu giá theo thủ tục rút gọn, nhưng thời gian để tổ chức đấu giá vẫn là 45 ngày.

+ Xác định chi phí đấu giá không thành mang tính chất định tính, không đúng với chi phí thực tế, hợp lý.

Việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá không chỉ liên quan đến quyền lợi của người phải thi hành án, người được thi hành án mà bao gồm quyền lợi của tổ chức đấu giá và người trúng đấu giá tài sản. Vì vậy, để hạn chế tình trạng thiếu thống nhất giữa các hợp đồng dịch vụ đấu giá và hạn chế tình trạng hợp đồng dịch vụ đấu giá bị khiếu nại, hủy bỏ, chúng tôi cho rằng Điều 33, Luật ĐGTS, bên cạnh quy định về hình thức, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp

⁵Theo THADS.MOJ.GOV.VN, Một số vấn đề cần lưu ý khi ký kết và thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản thi hành án, https://thads.moj.gov.vn/soctrang/noidung/tintuc/lists/thongtinkhac/view_detail.aspx?itemid=74, truy cập ngày 5/2/2021.

⁶Theo THADS.MOJ.GOV.VN, Một số vấn đề cần lưu ý khi ký kết và thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản thi hành án, https://thads.moj.gov.vn/soctrang/noidung/tintuc/lists/thongtinkhac/view_detail.aspx?itemid=74, truy cập ngày 5/2/2021.

đồng, cần bổ sung một số nội dung cơ bản mà hợp đồng đấu giá cần phải có. Theo đó, hợp đồng dịch vụ đấu giá, ngoài những nội dung cơ bản mà Bộ luật Dân sự quy định áp dụng cho các loại hợp đồng nói chung như họ tên, địa chỉ của các bên ký kết hợp đồng, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng..., thì hợp đồng dịch vụ đấu giá phải có những nội dung cơ bản sau đây:

Một là, tài sản đấu giá. Về cơ bản thì bất kỳ hợp đồng dịch vụ đấu giá nào cũng ghi rõ tài sản đấu giá là gì. Tuy nhiên, tài sản này chỉ được ghi vào một cách chung chung chứ không mô tả chi tiết, nên thường hay phát sinh tranh chấp. Đặc biệt, trong hợp đồng cần ghi rõ tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá. Đối với nội dung này, nếu trong phạm vi hợp đồng không thể mô tả chi tiết thì cần thì phải có bảng kê chi tiết kèm theo hợp đồng. Cần quy định đây là điều kiện bắt buộc đối với hợp đồng dịch vụ đấu giá. Nội dung này thường không được các bên xem xét kỹ lưỡng, nhất là bên tổ chức đấu giá tài sản. Vì họ “không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản”.⁷ Thực tế xét xử cho thấy, trường hợp trong hợp đồng dịch vụ đấu giá không ghi rõ tình trạng pháp lý của tài sản là nguyên nhân dẫn đến kết quả bán đấu giá tài sản bị Tòa án hủy. Lý do là vì chấp hành viên không cung cấp đầy đủ thông tin tài sản mang ra đấu giá. Cụ thể, Bản án Số: 03/2020/DS-PT ngày 17-1-2020 về việc “Tranh chấp kết quả bán đấu giá và Hợp đồng MB tài sản bán đấu giá”. Nguyên đơn – Ông Nguyễn Lương B – có tham gia đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất do UBND thành phố B cấp ngày 30-11-2010 cho hộ ông Hồ Đắc Duy M và bà Trịnh Thị V. Kết quả đấu giá thành, ông B là người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đối với tài sản nêu trên và các bên tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 6. Tuy nhiên, sau khi trúng đấu giá, ông có đề nghị kiểm tra lại thông tin quy hoạch tại UBND phường T, thành phố B. Kết quả Phòng quản lý đô thị thành phố B xác định thửa đất – tài sản đấu giá nói trên – đang thuộc quy hoạch làm đường nên không được cấp phép xây dựng. Việc tiến hành thủ tục, trình tự bán đấu giá tài sản của Công ty đấu giá và kết quả bán đấu giá tài sản là không đảm bảo việc cung cấp minh bạch, đầy đủ thông tin về tài sản được mang ra bán đấu giá. Việc này làm sai lệch thông tin, giá trị của tài sản bán đấu giá, dẫn đến mục đích tham gia mua bán tài sản bán đấu giá của ông B không thực hiện được và đã xâm phạm, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố kết quả bán đấu giá tài sản ngày 25-3-2019 và giao dịch mua bán tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 6 đã được công chứng ngày 25-3-2019 tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu. Buộc Công ty đấu giá hợp danh B và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B hoàn lại các khoản tiền và lãi suất.

Hai là, giá khởi điểm của tài sản. Cũng như tài sản đấu giá, nội dung này cũng được chấp hành viên và tổ chức đấu giá đề cập đến trong hợp đồng dịch vụ đấu giá. Tuy nhiên, trong hợp

⁷ Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Điều 33 Khoản 3.

đồng dịch vụ đấu giá thường không có giá khởi điểm này có bao gồm thuế VAT không hoặc không ghi rõ tài sản đưa ra đấu giá thuộc diện phải chịu thuế VAT hay không. Vì vậy, các bên thường xảy ra tranh chấp về vấn đề này.

Ba là, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Bốn là, về thời hạn, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá. Địa điểm đấu giá thường là nơi trực tiếp tổ chức đấu giá tài sản thi hành án. Nội dung này thường được ghi rõ trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tuy nhiên, đối với hợp đồng dịch vụ đấu giá rất ít khi đề cập đến nội dung này, vì thường chấp hành viên giao luôn cho Tổ chức đấu giá. Vì vậy, nên chăng chấp hành viên cần giám sát vấn đề này thông qua việc ghi rõ trong nội dung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Năm là, về thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá không thành.

Việc ghi rõ ràng, đầy đủ và chi tiết các nội dung trong hợp đồng dịch vụ đấu giá hạn chế tình trạng hợp đồng dịch vụ đấu giá bị Tòa án tuyên vô hiệu hoặc hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ theo quy định của Luật đấu giá và các luật có liên quan.

3. Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Luật THADS không quy định về thời hạn thi hành một bản án, quyết định của Tòa án, nhưng quy định cụ thể về thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án. Cụ thể: Điều 101, Luật THADS, quy định: “Việc bán đấu giá đối với tài sản là động sản trong thời hạn 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng”. Bên cạnh đó, Luật ĐGTS quy định: Đối với tài sản là động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi trưng bày tài sản (nếu có) và nơi tổ chức cuộc đấu giá ít nhất là bảy ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã. Đối với tài sản đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in 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 đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất hai ngày làm việc. Thời gian

thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là bảy ngày làm việc đối với tài sản là động sản, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá.⁸

Với những quy định nêu trên thời hạn thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản thi hành hành dân sự hiện nay có ba cách hiểu khác nhau:

Cách hiểu thứ nhất, đối với tài sản là động sản thì phải bán đấu giá trong thời hạn 30 ngày, còn bất động sản phải bán đấu giá trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với tổ chức dịch vụ đấu giá. Cách hiểu này căn cứ vào quy định tại Điều 101, Luật THADS.

Cách hiểu thứ hai, chỉ được bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự sau khi hết thời hạn niêm yết theo luật định. Cụ thể, đối với động sản thời hạn niêm yết ít nhất là bảy ngày, đối với bất động sản thời hạn niêm yết ít nhất là 15 ngày. Bên cạnh đó, đối với động sản có giá trị từ năm mươi triệu trở lên hoặc bất động sản thì phải thực hiện thủ thông báo công khai. Thời gian thông báo công khai ít nhất là hai lần, mỗi lần cách nhau hai ngày làm việc và thời gian thông báo công khai lần hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Như vậy, thời hạn bán đấu giá tài sản, theo Luật Đấu giá tài sản, có thể ngắn hơn hoặc dài hơn so với cách hiểu thứ nhất. Cách hiểu này căn cứ vào quy định của Luật ĐGTS.

Cách hiểu thứ ba, đối với việc bán đấu giá thi hành án dân sự thì vừa phải tuân thủ quy định của Luật ĐGTS vừa phải tuân thủ quy định của Luật THADS. Như vậy, thì việc bán đấu giá tài sản là động sản được bán trong vòng 30 ngày nhưng bán sau khi đã niêm yết và thời hạn niêm yết ít nhất là bảy ngày và đối với bất động sản được bán trong vòng 45 ngày nhưng sau khi đã niêm yết ít nhất là 15 ngày. Tuy nhiên, Luật ĐGTS đã “vô hiệu hóa” cách hiểu này theo quy định tại Khoản 1, Điều, 3 Luật ĐGTS: “Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật này và quy định của Luật khác thì áp dụng quy định của Luật này”. Với quy định này thì khi bán đấu giá tài sản nói chung và tài sản thi hành án nói riêng, trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản phải thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản, nghĩa là thực hiện theo cách hiểu thứ hai. Khi thực hiện theo cách hiểu thứ hai thì thời hạn bán đấu giá tài sản có thể ngắn hơn hoặc dài hơn so với thời hạn được quy định trong Luật THADS. Nếu thời hạn ít hơn thời hạn quy định tại Điều 101, Luật THADS, thì vẫn bảo đảm được thời hạn mà Luật THADS quy định. Ngược lại, thời hạn dài hơn thì không bảo đảm theo Luật THADS. Để tránh tình trạng việc Tổ chức bán đấu giá tài sản lâu hơn so với Luật THADS, thông thường chấp hành viên phải thỏa thuận với Tổ chức bán đấu giá là phải bán trong thời hạn Luật THADS quy định (tức là hiểu theo cách thứ 3, nhưng phải có sự thỏa thuận giữa chấp hành viên và tổ chức đấu giá).

Như vậy, cũng là bán đấu giá tài sản, nhưng Luật THADS quy định một thời hạn riêng không tuân theo thời hạn chung của pháp luật về đấu giá tài sản. Có thể giải thích quy định

⁸ Xem: Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Điều 35, Khoản 1,2,3; Điều 57, Khoản 1,3.

như vậy để bảo đảm quyền lợi cho người được thi hành án. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng pháp luật THADS đã có rất nhiều quy định khác để bảo đảm quyền lợi cho người được thi hành án và người phải thi hành án. Vì vậy, thời hạn thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản nên tuân theo quy định chung về pháp luật bán đấu giá tài sản, để bảo đảm tính thống nhất giữa các văn bản luật và bảo đảm sự bình đẳng giữa các loại tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá. Vì vậy, Luật THADS nên quy định theo hướng thời hạn bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định của Luật ĐGTS.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tư pháp, Thông tin pháp luật thi hành án dân sự của một số nước, Tài liệu tham khảo phục vụ xây dựng Luật thi hành án dân sự ; Chính phủ, dự án Luật thi hành án dân sự, (Tài liệu trình Quốc Hội), 2008.
2. Cục Bổ trợ tư pháp, Bộ tư pháp, Tài liệu họp ban soạn thảo dự án Luật đấu giá tài sản “, phụ lục VI, Nghiên cứu tổng hợp pháp luật về bán đấu giá tài sản, của một số nước trên thế giới, 2015.
3. Lê Thị Hương Giang, Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam, luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019.
4. Lê Minh Hùng, Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. HCM, 2010.
5. Theo THADS.MOJ.GOV.VN, Một số vấn đề cần lưu ý khi ký kết và thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản thi hành án, https://thads.moj.gov.vn/soctrang/noidung/tintuc/lists/thongtinkhac/view_detail.aspx?itemid=74, Truy cập ngày 5/2/2021.