

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ THỊ TUYẾT

**PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN,  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH ĐẮK NÔNG**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. NGUYỄN THỊ MAI DUNG**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....   | 1         |
| 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài .....  | 2         |
| 3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....  | 4         |
| 4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....   | 4         |
| 5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....   | 4         |
| 6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn.....   | 5         |
| 7. Kết cấu của Luận văn.....  | 5         |
| <b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN</b> .....                                     | <b>6</b>  |
| <b>1.1. Khái quát về bán đấu giá tài sản</b> .....  | <b>6</b>  |
| 1.1.1. Khái niệm bán đấu giá tài sản .....  | 6         |
| 1.1.2. Đặc điểm bán đấu giá tài sản.....  | 6         |
| 1.1.3. Vai trò của bán đấu giá tài sản .....  | 7         |
| <b>1.2. Khái quát pháp luật về bán đấu giá tài sản</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.2.1. Khái niệm pháp luật về bán đấu giá tài sản.....  | 8         |
| 1.2.2. Nội dung pháp luật về bán đấu giá tài sản .....  | 8         |
| <b>1.3. Pháp luật bán đấu giá tài sản một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam</b> .....                 | <b>8</b>  |
| 1.3.1. Pháp luật Trung Quốc về bán đấu giá tài sản.....   | 8         |
| 1.3.2. Pháp luật Nhật Bản về bán đấu giá tài sản.....   | 9         |
| 1.3.3. Pháp luật của Pháp về bán đấu giá tài sản.....   | 9         |
| 1.3.4. Một số kinh nghiệm có thể vận dụng cho Việt Nam .....  | 9         |
| TIỂU KẾT CHƯƠNG 1 .....   | 10        |
| <b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI TỈNH ĐẮK NÔNG</b> ..... | <b>11</b> |
| <b>2.1. Thực trạng các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản</b> .....  | <b>11</b> |
| 2.1.1. Quy định pháp luật về các loại tài sản bán đấu giá .....   | 11        |
| 2.1.2. Quy định pháp luật về chủ thể trong hoạt động bán đấu giá tài sản .....  | 11        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.1.3. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản.....   | 12        |
| 2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về bán đấu giá tài sản.....  | 12        |
| <b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản tại tỉnh Đắk Nông.....</b>   | <b>13</b> |
| 2.2.1. Tổng quan về đặc điểm kinh tế - xã hội của tỉnh Đắk Nông.....  | 13        |
| 2.2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản tại tỉnh Đắk Nông ....  | 13        |
| TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....  | 17        |
| <b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN .....</b> | <b>18</b> |
| <b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản .....</b>  | <b>18</b> |
| 3.2.1. Quy định rõ hơn một số nội dung trong hoạt động đấu giá tài sản .....  | 18        |
| 3.2.2. Sửa đổi, bổ sung một số điều trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản....   | 18        |
| 3.2.3. Bãi bỏ một số điều không còn phù hợp trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.....                                  | 19        |
| <b>3.3. Một số giải pháp chủ yếu nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản .....</b>                      | <b>20</b> |
| 3.3.1. Chất lượng đội ngũ đấu giá viên và tính chuyên nghiệp của các tổ chức đấu giá.....   | 20        |
| 3.3.2. Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức pháp luật về bán đấu giá tài sản .....                | 20        |
| 3.3.3. Nâng cao hiệu quả của quản lý Nhà nước trong hoạt động bán đấu giá tài sản .....   | 21        |
| 3.3.4. Đối với hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự.....   | 21        |
| TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....  | 22        |
| <b>KẾT LUẬN .....</b>   | <b>23</b> |

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| BLDS   | Bộ luật dân sự          |
| CHV    | Chấp hành viên          |
| ĐGTS   | Đấu giá tài sản         |
| ĐGV    | Đấu giá viên            |
| HĐND   | Hội đồng nhân dân       |
| QSĐĐ   | Quyền sử dụng đất       |
| TANDTC | Tòa án nhân dân tối cao |
| THADS  | Thi hành án dân sự      |
| UBND   | Ủy ban nhân dân         |



## **PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ**

### **1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài**

Bán đấu giá tài sản là một chế định pháp lý đã ra đời rất sớm ở nước ta và ngày càng khẳng định vai trò của nó trong đời sống xã hội cùng với yêu cầu đổi mới và hội nhập kinh tế quốc tế. Những văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc bán đấu giá tài sản đã được nhà nước ban hành và áp dụng như: Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Tính đến tháng 8/2022, cả nước có 1.200 đấu giá viên, gần 600 doanh nghiệp đấu giá tài sản, 58/63 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Theo số liệu thống kê thì từ tháng 07/2017 đến ngày 31/12/2021, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức hơn 169.000 cuộc đấu giá, số tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản thu được đạt hơn 2.096 tỷ, nộp ngân sách nhà nước hơn 1.500 tỷ. Điều này cho thấy hoạt động đấu giá tài sản đã có những chuyển biến tích cực, rõ nét, số lượng các cuộc đấu giá ngày càng tăng, tỷ lệ đấu giá thành chiếm tỷ lệ lớn, giá trúng đấu giá cao hơn thậm chí có những cuộc đấu giá có giá trúng cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm trong đó các cuộc đấu giá tài sản công, tài sản là quyền sử dụng đất... đã tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản vẫn còn một số bất cập, hạn chế cả về mặt thể chế và thực tiễn. Một số quy định của Luật Đấu giá tài sản đã bộc lộ hạn chế do chưa chặt chẽ, rõ ràng, gây lúng túng trong quá trình thực hiện và không còn phù hợp với thực tiễn hoặc chưa đầy đủ; Các tổ chức đấu giá tài sản đã tăng lên đáng kể về số lượng, tuy nhiên sự phân bố các tổ chức bán đấu giá tài sản không đều mà chủ yếu tập trung tại các thành phố và các tỉnh có điều kiện kinh tế - xã hội phát triển; Xuất hiện tình trạng “cạnh tranh” không lành mạnh giữa các tổ chức đấu giá tài sản; Một bộ phận đấu giá viên còn chưa qua đào tạo nghề, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề còn hạn chế; vẫn còn tình trạng đấu giá viên vi phạm pháp luật, vi phạm quy tắc đạo đức nghề nghiệp, sự phân bố về Đấu giá viên chưa đồng đều mà chủ yếu tập

trung tại các thành phố lớn và các tỉnh có điều kiện kinh tế - xã hội phát triển. Bên cạnh các trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản làm tốt công tác xây dựng, đào tạo nguồn Đấu giá viên thì cũng có một số trung tâm có số lượng Đấu giá viên rất hạn chế và đang gặp tình trạng thiếu hụt đội ngũ

Khu vực Tây Nguyên nói chung và tỉnh Đắk Nông nói riêng là một địa bàn đặc thù với những đặc điểm khác biệt về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội. Về tổng thể, kết quả hoạt động bán đấu giá tại địa phương trong thời gian vừa qua đã từng bước khẳng định hiệu quả của xã hội hóa, chuyên nghiệp hóa hoạt động bán đấu giá tài sản, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội trong đó các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản giữ vai trò nòng cốt. Nguồn thu từ việc bán đấu giá tài sản nhà nước, tài sản là quyền sử dụng đất đóng góp khá lớn cho ngân sách. Trong lịch sử phát triển đấu giá tài sản ở Việt Nam, loại tài sản đầu tiên được đưa ra bán đấu giá là tài sản thi hành án dân sự (THADS) và trở thành loại tài sản đấu giá “truyền thống”. Việc đấu giá tài sản THADS không chỉ có ý nghĩa đơn thuần là “bán đấu giá” mà còn có ý nghĩa trong việc bảo đảm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành trên thực tế, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong giai đoạn thi hành án. Tại Đắk Nông, trong ba năm gần đây riêng bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã bán được lượng tài sản trị giá hơn 182,2 tỷ đồng, vượt giá khởi điểm hơn 35,3 tỷ đồng. Chỉ xét trong năm 2022, tỉnh Đắk Nông đã thực hiện bán đấu giá thành công 96 hồ sơ, vụ việc với tổng giá khởi điểm: 105.499.552.000 đồng.

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về bán đấu giá tài sản tại địa phương mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Để khắc phục những hạn chế, thiếu sót của hệ thống pháp luật về bán đấu giá tài sản cần phải tiến hành nghiên cứu, rà soát, điều chỉnh, bổ sung, ban hành các văn bản mới có giá trị pháp lý cao, từ đó có thể đưa ra những quan điểm, giải pháp hoàn thiện pháp luật, tạo khuôn khổ pháp lý đồng bộ, thống nhất, toàn diện đảm bảo cho hoạt động bán đấu giá tài sản thông thoáng đem lại những giá trị lợi ích cao nhất và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động bán đấu giá tài sản phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, đáp ứng được yêu cầu của xã hội. Với lý do trên, tác giả chọn nghiên cứu đề tài “***Pháp luật về bán đấu giá tài sản, qua thực tiễn tại tỉnh Đắk Nông***” làm Luận văn Thạc sĩ Luật học của mình.

## **2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài**

Trong những năm gần đây, trước yêu cầu đổi mới đất nước, cải cách hành chính và cải cách tư pháp. Vấn đề bán đấu giá tài sản (ĐGTS) đã được quan tâm nghiên cứu và tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau. Bộ Tư pháp là cơ quan đảm nhận nhiệm vụ được Chính phủ giao cho trong việc thực hiện quản lý Nhà nước trên lĩnh vực bán đấu giá tài sản, đồng thời biên soạn tài liệu tập huấn hướng dẫn



công tác này. Bên cạnh đó cũng có nhiều đề án, đề tài nghiên cứu, bài viết về pháp luật bán đấu giá tài sản thuộc nhiều lĩnh vực ở Việt Nam đã được công bố, cụ thể như:

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ: *“Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam”*, Viện Khoa học pháp lý, năm 2011.

Đề tài *“Bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự theo pháp luật Việt Nam”* của tác giả Bùi Thị Hiền, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội (2014).

Các luận văn, luận án nghiên cứu về bán ĐGTS như:

- *“Bán đấu giá hàng hoá thương mại”*, Luận án tiến sĩ luật học của tác giả Nguyễn Mạnh Cường, Học viện Khoa học xã hội, năm 2010.

- *“Bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật Việt Nam”*, Luận văn thạc sĩ luật học của tác giả Đỗ Thị Hoa, Khoa luật, Đại học quốc gia Hà Nội năm 2010.

- *“Bán đấu giá tài sản - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn”*, Luận văn thạc sĩ luật học của tác giả Đặng Thị Tâm, Trường Đại học Luật Hà nội, năm 2014.

Ngoài ra còn có nhiều bài báo, tạp chí nghiên cứu về vấn đề bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản trong một số lĩnh vực nói riêng. Có thể kể đến một số nghiên cứu sau:

- *“Một số vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản, pháp luật về bán ĐGTS”* của TS Võ Đình Toàn, Viện Khoa học pháp lý, Tạp chí Dân chủ - pháp luật số chuyên đề tháng 12 năm 2012, trang 5 – 21.

- *“Quá trình hình thành phát triển của pháp luật về bán ĐGTS ở Việt nam”* của TS Nguyễn Thị Minh, Tạp chí Dân chủ - pháp luật số chuyên đề tháng 12 năm 2012, trang 27- 35.

- *“Nhận diện những bất cập từ thực tiễn hoạt động bán ĐGTS”* của tác giả Đặng Trần Hoàng Linh, Tạp chí Dân chủ - pháp luật số chuyên đề tháng 12 năm 2012, trang 76 – 89.

- *“Giải pháp nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản trong THADS”* của tác giả Lê Thị Kim Dung và Văn Thị Tâm Hồng, tạp chí Dân chủ pháp luật số chuyên đề về thi hành Luật ĐGTS năm 2017, trang 49 - 66.

- *“Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự ở Việt Nam”* của tác giả Lê Thị Hương Giang, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2019.

Tuy nhiên, hiện nay chưa có nhiều các công trình nghiên cứu một các hệ thống và toàn diện các vấn đề pháp luật về bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Luận văn là một trong những công trình đầu tiên nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề liên quan về pháp luật bán đấu giá tài sản, cụ thể qua thực tiễn thi

hành trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo pháp luật hiện hành của Việt Nam.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### ***3.1. Mục đích nghiên cứu***

Mục đích luận văn là đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản, đảm bảo được quyền và lợi ích cho cá nhân, tổ chức có tài sản bán đấu giá và lợi ích cho Nhà nước, xã hội.

#### ***3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu***

*Một là*, nghiên cứu và hệ thống hóa những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật nước ta hiện nay về bán đấu giá tài sản và bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự;

*Hai là*, đánh giá thực trạng thực thi pháp luật trong hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông trong giai đoạn 2017 – 2022; từ đó rút ra được những khó khăn, vướng mắc tồn tại trong công tác bán đấu giá tài sản tại địa phương;

*Ba là*, đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự và đề xuất những kiến nghị góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông trong thời gian tới.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Những vấn đề cơ bản về lý luận các quy định pháp luật bán đấu giá tài sản, pháp luật liên quan về giải quyết và thực thi hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự nói riêng;

Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông trong những năm gần đây.

#### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

*Phạm vi không gian*: Thực hiện tại tỉnh Đắk Nông.

*Phạm vi thời gian*: Tài liệu, dữ liệu phục vụ đánh giá thực trạng thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản thu thập từ khi Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có hiệu lực (từ năm 2017 – 2022).

*Phạm vi nội dung*: Luận văn tập trung nghiên cứu các nội dung chủ yếu liên quan đến pháp luật và công tác thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản; đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### ***5.1. Phương pháp luận***

Luận văn sử dụng phương pháp luận trên cơ sở quan điểm của Chủ nghĩa Mác - Lênin, phương pháp duy vật biện chứng, duy vật lịch sử, quan điểm chỉ đạo của Đảng và Nhà nước về pháp luật.

### ***5.2. Phương pháp nghiên cứu***

Phương pháp phân tích, phương pháp bình luận, phương pháp diễn giải... được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về bán đấu giá tài sản.

Phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp... được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu nội dung và đánh giá thực trạng pháp luật bán đấu giá tài sản qua thực tiễn tại tỉnh Đắk Nông.

Phương pháp tổng hợp, phương pháp quy nạp, phương pháp lập luận logic được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi các quy định về bán đấu giá tài sản.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn**

### ***6.1. Ý nghĩa lý luận***

Luận văn là công trình nghiên cứu có tính hệ thống các vấn đề lý luận khoa học và pháp luật về bán đấu giá tài sản. Luận văn làm rõ được đặc điểm, ý nghĩa, nội dung và cơ sở pháp luật của việc bán đấu giá tài sản theo quy định Nhà nước.

### ***6.2. Ý nghĩa thực tiễn***

Luận văn đã tập trung phân tích, đánh giá đúng thực trạng các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Từ đó đề xuất được những giải pháp hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản nói chung và đưa ra kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự qua thực tiễn tại tỉnh Đắk Nông trong thời gian tới.

## **7. Kết cấu của Luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn gồm có 03 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bán đấu giá tài sản và thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản.

# CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

## 1.1. Khái quát về bán đấu giá tài sản

### 1.1.1. Khái niệm bán đấu giá tài sản

Ở Việt Nam, trong Đại từ điển Bách khoa Việt Nam đã định nghĩa: “*Đấu giá là hình thức bán những hàng hóa hoặc tài sản thường thuộc loại đắt tiền, hàng quý hiếm. Người bán đặt mức giá chuẩn, những người mua trả giá từ thấp đến cao, hàng hóa được bán cho người mua trả giá cao nhất.*”

Trong Luật ĐGTS năm 2016 khái niệm về đấu giá tài sản được quy định tại khoản 2 Điều 5 như sau: “*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 tại Luật này*”.

Tổng hợp từ những phân tích theo pháp luật Việt Nam và nước ngoài, luận văn đưa ra khái niệm bán đấu giá tài sản như sau: *Bán đấu giá tài sản là quá trình người có tài sản thực hiện các thủ tục đưa tài sản ra để đấu giá công khai tại tổ chức đấu giá theo trình tự, thủ tục luật định với ít nhất 02 người tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc ít nhất bằng giá khởi điểm là người trúng đấu giá; đồng thời thông qua tổ chức đấu giá, người có tài sản đấu giá chuyển quyền sở hữu, bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.*

### 1.1.2. Đặc điểm bán đấu giá tài sản

1.1.2.1. *Quan hệ bán đấu giá tài sản được xác lập giữa các bên: bên bán và bên mua thông qua một tổ chức đấu giá trung gian*

Trong hoạt động bán tài sản thông thường thì chỉ có 02 bên tham gia vào quan hệ mua bán đó là: bên mua và bên bán. Còn khi xác định các bên tham gia vào quan hệ về bán đấu giá tài sản cần có bên bán, bên mua và một tổ chức đấu giá trung gian.

1.1.2.2. *Tổ chức có chức năng bán đấu giá phải là tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép hoạt động đấu giá*

Theo quan điểm lập pháp của các nước trên thế giới đều cho rằng tổ chức có chức năng bán đấu giá phải được cấp phép hoạt động từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ở Việt Nam, việc thực hiện dịch vụ đấu giá tài sản được trao cho tổ chức đấu giá bao gồm doanh nghiệp đấu giá tài sản và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

1.1.2.3. *Tài sản đấu giá là tài sản được đưa đấu giá bắt buộc theo quy định*

*của pháp luật và tài sản của tổ chức, cá nhân tự nguyện đưa ra đấu giá*

Tài sản đưa ra để đấu giá theo quan niệm của các nước trên thế giới rất đa dạng: cây trồng, vật nuôi, đồ vật cũ,... Tài sản bán đấu giá có thể là động sản, bất động sản, giấy tờ có giá và các quyền tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

*1.1.2.4. Bán đấu giá tài sản được tổ chức theo nguyên tắc công khai, tuân theo hình thức, trình tự, thủ tục luật định*

Việc công khai bán tài sản đều được ghi nhận hầu hết trong quan niệm của các nước trên thế giới về đấu giá tài sản. Việc bán tài sản được thực hiện công khai từ khi người có tài sản đưa tài sản ra đấu giá, lựa chọn tổ chức đấu giá, lựa chọn phương thức, hình thức đấu giá.

Việc bán đấu giá tài sản phải tuân theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ để bảo đảm tính công khai. Nếu vi phạm bất kỳ một bước nào trong trình tự, thủ tục đấu giá đều có thể dẫn đến kết quả của cuộc bán đấu giá tài sản sẽ bị hủy.

*1.1.2.5. Số lượng người tham gia đấu giá*

Trong lý thuyết về đấu giá tài sản thì để tổ chức một cuộc đấu giá tối thiểu phải có ít nhất hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và không hạn chế số người đăng ký tham gia đấu giá. Để xác định được khách hàng nào là người trúng đấu giá thì người này phải là người có giá trả cao nhất hoặc là người đầu tiên chấp nhận giá trong số những khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá. Việc xác định giá trả như thế nào là cao nhất lại tùy thuộc vào phương thức đấu giá mà tổ chức đấu giá đặt ra dựa trên quy định pháp luật của mỗi quốc gia. Phương thức đấu giá tài sản là cách thức mà tổ chức đấu giá lựa chọn cho khách hàng được phép trả giá lên hay trả giá xuống để xác định được người trúng đấu giá.

**1.1.3. Vai trò của bán đấu giá tài sản**

Vai trò của hoạt động bán đấu giá tài sản thể hiện rõ trong thi hành án dân sự, cụ thể:

*Thứ nhất, bán đấu giá tài sản là một biện pháp cưỡng chế nhằm bảo đảm thi hành án dân sự.*

Trong hoạt động thi hành án dân sự, việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện bằng nhiều hình thức khác nhau, trong đó bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự là một hình thức xử lý tài sản thường được áp dụng nhằm bảo đảm cho việc thi hành nghĩa vụ trả tiền trong thi hành án dân sự.

*Thứ hai, bán đấu giá tài sản là một biện pháp nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên trong hoạt động thi hành án dân sự.*

Với tính công khai, minh bạch và đại chúng nên cuộc đấu giá tất yếu sẽ có nhiều người tham gia, tài sản sẽ bán được dễ dàng hơn và giá trị tài sản thu được là

cao nhất. Do vậy, đảm bảo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực được thi hành, quyền lợi của người được thi hành án được bảo đảm.

*Thứ ba, bán đấu giá tài sản góp phần hoàn thiện thủ tục thi hành án dân sự.*

## **1.2. Khái quát pháp luật về bán đấu giá tài sản**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật về bán đấu giá tài sản**

Pháp luật về bán đấu giá tài sản là toàn bộ các quy phạm pháp luật điều chỉnh lĩnh vực bán đấu giá tài sản bao gồm những quy định về nguyên tắc, thủ tục bán đấu giá tài sản, người bán đấu giá và quản lý nhà nước đối với hoạt động bán đấu giá tài sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

### **1.2.2. Nội dung pháp luật về bán đấu giá tài sản**

#### **1.2.2.1. Chủ thể bán đấu giá tài sản**

Chủ thể bán đấu giá là một trong những nội dung quan trọng trong pháp luật về bán đấu giá tài sản. Nhìn chung, theo quy định của pháp luật các quốc gia thì chủ thể bán đấu giá gồm cá nhân và tổ chức đủ điều kiện bán đấu giá.

#### **1.2.2.2. Tài sản bán đấu giá**

Pháp luật bán đấu giá của các nước quy định rất cụ thể rõ ràng tài sản bán đấu giá. Tài sản bán đấu giá gồm nhiều loại khác nhau.

Tài sản mang bán đấu giá bao gồm những vật cũng như các đối tượng có giá trị và có thể chiếm dụng được. Tài sản đem bán đấu giá do chủ sở hữu tự nguyện mang bán đấu giá hoặc bắt buộc bán đấu giá trong việc xử lý tài sản thế chấp.

#### **1.2.2.3. Về trình tự, thủ tục bán đấu giá**

Nhằm bảo vệ quyền lợi của người bán, người mua và quyền lợi của nhà nước trong quá trình bán đấu giá, pháp luật quy định chặt chẽ trình tự, thủ tục trong hoạt động đấu giá tài sản. Theo quy định, người bán đấu giá chỉ được phép bán đấu giá trên cơ sở hợp đồng uỷ thác bán đấu giá. Việc thông báo và niêm yết việc bán đấu giá chậm nhất là một ngày trước ngày mở bán đấu giá, người bán đấu giá phải thông báo về thời gian, địa điểm bán đấu giá, xem tài sản bán đấu giá, và mô tả chung về tài sản bán đấu giá. Không được bán đấu giá vào ngày lễ và ngày chủ nhật, tuy nhiên, có thể để công chúng xem tài sản bán đấu giá vào những ngày này. Pháp luật còn quy định cụ thể về việc cung cấp thông tin, điều hành bán đấu giá, rao bán, đề nghị giá, trúng giá, biên bản đấu giá, cấm phân phát đồ uống kích thích, cấm “gà giá” (giả vờ cho người tham gia trả giá dẫn dắt việc định giá cao hơn) và xử lý vi phạm hành chính về bán đấu giá.

## **1.3. Pháp luật bán đấu giá tài sản một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam**

### **1.3.1. Pháp luật Trung Quốc về bán đấu giá tài sản**

Theo quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản của nước này thì Luật bán đấu giá được áp dụng đối với hoạt động bán đấu giá do các doanh nghiệp bán đấu giá tiến hành trong lãnh thổ nước Cộng Hoà Nhân Dân Trung Hoa. Pháp luật về bán đấu giá tài sản quy định doanh nghiệp bán đấu giá được thành lập theo quy định của pháp luật về bán đấu giá và pháp luật doanh nghiệp.

Vi phạm pháp luật và xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật bán đấu giá tài sản của Trung Quốc rất rõ ràng và cụ thể.

### ***1.3.2. Pháp luật Nhật Bản về bán đấu giá tài sản***

Theo pháp luật bán đấu giá tài sản ở Nhật Bản, trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản trước hết được xem xét ở việc bán đấu giá bất động sản hay động sản.

Thủ tục bán đấu giá động sản được thực hiện theo hai cách, cách đấu giá lên và cách trả giá bằng thư kín vào ngày đã định (ngoại trừ động sản là kim loại quý thì không được bán dưới giá tiêu chuẩn của kim loại quý ấy hoặc chứng khoán có mệnh giá như cổ phiếu thì phải bán theo giá bằng hoặc hơn giá trong ngày thực hiện bán đấu giá). Người trúng giá phải trả tiền ngay trong ngày đã đấu giá hoặc ngày mở thư trả giá. Vào thời điểm người mua trả tiền cho chấp hành viên, quyền sở hữu động sản được chuyển cho người mua, chấp hành viên sẽ giao động sản cho người mua.

### ***1.3.3. Pháp luật của Pháp về bán đấu giá tài sản***

Về chủ thể bán đấu giá tài sản, theo quy định của pháp luật Pháp thì điều kiện bắt buộc đối với hoạt động đấu giá tài sản phải do những cá nhân, tổ chức đủ điều kiện nhất định tiến hành.

Về tài sản bán đấu giá, theo quy định của pháp luật thì tài sản đem bán đấu giá chủ yếu là tài sản không chia phần. Mỗi chủ sở hữu có quyền yêu cầu mời thêm những người ngoài tham gia đấu giá; nếu một trong các chủ sở hữu chung là người chưa thành niên thì nhất thiết phải mời người ngoài tham gia đấu giá.

Theo quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản của Pháp thì người muốn trở thành đấu giá viên phải có bằng luật (cử nhân luật) và kiến thức lịch sử nghệ thuật (Đại học đại cương 02 năm) và phải trải qua một kỳ thực tập đấu giá là 02 năm tại các tổ chức bán đấu giá tài sản. Khi hành nghề đấu giá, đấu giá viên bị ràng buộc bởi nhiều nghĩa vụ do pháp luật quy định, phải có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.

Về trình tự, thủ tục bán đấu giá, Bộ Luật thương mại quy định về trình tự, thủ tục mở phiên đấu giá, theo đó mỗi phiên bán đấu giá tài sản sẽ được công bố công khai theo cách thức phù hợp.

### ***1.3.4. Một số kinh nghiệm có thể vận dụng cho Việt Nam***

Qua nghiên cứu pháp luật về bán đấu giá của một số nước trên, vấn đề cần nghiên cứu để có thể vận dụng hoàn thiện pháp luật bán đấu giá ở nước ta là tài sản bán đấu giá và thủ tục bán đấu giá.

Một vấn đề mà chúng ta cũng cần quan tâm tìm hiểu để rút kinh nghiệm trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản đó là các hình thức bán đấu giá trong đó đặc biệt là hình thức trả giá trong suốt thời gian đã định theo kinh nghiệm của Nhật Bản.

Về đấu giá viên, để nâng cao chất lượng đội ngũ đấu giá viên và tính chuyên nghiệp trong hoạt động hành nghề đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

Về trình tự, thủ tục bán đấu giá: nhằm khắc phục hạn chế, vướng mắc trong hoạt động bán đấu giá tài sản, Luật đấu giá tài sản của Việt Nam cần tách bạch quy trình bán đấu giá với quy trình trước và sau khi tổ chức bán đấu giá, đồng thời, quy định trình tự, thủ tục đấu giá tài sản chung và trình tự, thủ tục đấu giá các loại tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá theo hướng chặt chẽ, đảm bảo tính minh bạch, khách quan, hạn chế tối đa tình trạng “quân xanh, quân đỏ”, móc nối, thông đồng, đìm giá, xác định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan, tránh gây thất thoát cho tài sản nhà nước.

## **TIỂU KẾT CHƯƠNG 1**

Trong chương 1, tác giả trình bày cơ sở lý luận pháp luật liên quan đến khái niệm, đặc điểm của pháp luật bán đấu giá tài sản. Tiếp đến, tác giả trình bày những nội dung cơ bản của pháp luật Việt Nam hiện hành về chủ thể và các trình tự, thủ tục của hoạt động bán đấu giá tài sản. Bên cạnh đó là việc mở rộng nghiên cứu pháp luật bán đấu giá tài sản của một số nước trên thế giới để có thể rút ra những kinh nghiệm cho việc hoàn thiện pháp luật bán đấu giá ở nước ta.

Từ những lý luận pháp luật chung về bán đấu giá tài sản, chương 2 tác giả đi sâu phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật và tình hình thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản tại địa bàn nghiên cứu là tỉnh Đắk Nông.



## **CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI TỈNH ĐẮK NÔNG**

### **2.1. Thực trạng các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản**

#### ***2.1.1. Quy định pháp luật về các loại tài sản bán đấu giá***

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 tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; trừ đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá; một người tham gia đấu giá; một người trả giá; một người chấp nhận giá.

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. Căn cứ theo Luật đấu giá tài sản 2016 quy định về bán đấu giá tài sản, 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.

#### ***2.1.2. Quy định pháp luật về chủ thể trong hoạt động bán đấu giá tài sản***

Chủ thể của bán đấu giá tài sản bao gồm người bán đấu giá, người có tài sản bán đấu giá và người mua tài sản đấu giá.

##### ***2.1.2.1. Người bán đấu giá***

Người bán đấu giá là trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản do Sở tư pháp trực tiếp quản lý hoặc các tổ chức kinh doanh dịch vụ bán đấu giá có tư cách pháp nhân. Luật đấu giá tài sản quy định tổ chức đấu giá tài sản bao gồm doanh nghiệp đấu giá tài sản và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

##### ***2.1.2.2. Người có tài sản đấu giá***

Người có tài sản đấu giá là chủ sở hữu tài sản hoặc là người được chủ sở hữu ủy quyền bán hoặc người có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bán đấu giá để thi hành án dân sự thì cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án sẽ là người có tài sản đấu giá và kí hợp đồng dịch vụ đấu giá với tổ chức đấu giá tài sản.

##### ***2.1.2.3. Người mua tài sản đấu giá***

Người mua có thể là cá nhân hoặc pháp nhân có nguyện vọng tham gia đấu giá tài sản. Trong số những người đã tham gia đấu giá thì người nào trả giá cao nhất, người đó sẽ được mua tài sản đấu giá.

*Đối với đấu giá viên, đề cao trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm nghề nghiệp của đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản, người tham gia đấu giá, góp phần nâng cao chất lượng của hoạt động đấu giá tài sản, Luật đấu giá tài sản năm 2016 đã đặt ra quy định các hành vi bị nghiêm cấm đối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cơ quan, tổ chức có liên quan.*

### ***2.1.3. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản***

Quy trình tiếp nhận và tổ chức bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật và dựa trên thực tế sẽ được thực hiện theo các bước cụ thể như sau:

Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ của khách hàng.

Bước 2: Khảo sát tình hình thực tế.

Bước 3: Ký kết hợp đồng

Bước 4: Đăng thông tin tài sản lên báo, đài, các phương tiện truyền thông

Bước 5: Soạn thảo thông báo bán đấu giá tài sản trình Ban giám đốc duyệt theo đúng quy định pháp luật

Bước 6: Niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản

Bước 7: Tiếp nhận khách hàng mua hồ sơ đấu giá

Bước 8: Tiếp nhận khách hàng đăng ký tham gia đấu giá

Bước 9: Báo cáo tình hình đăng ký đấu giá

Bước 10: Gửi thư mời tham dự phiên đấu giá

Bước 11: Tổ chức phiên đấu giá

Bước 12: Công việc sau khi đấu giá thành

Bước 13: Thanh lý hợp đồng, chuyển Bộ phận tài vụ thực hiện

### ***2.1.4. Đánh giá thực trạng pháp luật về bán đấu giá tài sản***

**Thứ nhất,** Luật Đấu giá tài sản đã đạt nhiều kết quả cụ thể, đóng góp quan trọng trong việc hoàn thiện, thống nhất khung pháp lý điều chỉnh hoạt động đấu giá tài sản, góp phần giải quyết tình trạng chùng chéo, mâu thuẫn trong hệ thống pháp luật, nâng cao tính công khai, minh bạch, hiệu quả trong việc xử lý tài sản, đặc biệt là tài sản công. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Luật đã phát sinh một số vấn đề mới chưa được Luật Đấu giá tài sản điều chỉnh; một số quy định của Luật đã bộc lộ hạn chế, bất cập cần sửa đổi, bổ sung để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn và phù hợp với một số loại tài sản đấu giá có tính chất đặc thù. Pháp luật về đấu giá tài sản còn thiếu một số quy định quan trọng về trình tự, thủ tục đấu giá, một số quy định chưa phù hợp thực tiễn (thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ, quy định về tiền đặt trước); quy định về chế tài chưa đủ mạnh (một số hành vi vi phạm nhưng không hủy được kết quả đấu giá, không thu hồi được đăng ký hoạt động của doanh nghiệp); một số quy định chung trong Luật Đấu giá tài sản chưa có quy định về

thẩm quyền xét duyệt hồ sơ của người có tài sản đối với một số loại tài sản (quyền sử dụng đất, quyền khai thác khoáng sản...).

*Thứ hai*, vướng mắc trong nội dung của Quy chế bán đấu giá tài sản.

Luật ĐGTS đã thống nhất được các tổ chức đấu giá phải ban hành quy chế của cuộc đấu giá và quy định rõ thời điểm phải ban hành quy chế đấu giá là phải trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Tuy nhiên nội dung của quy chế đấu giá tài sản tại Điều 34, Luật ĐGTS trong quá trình triển khai cho thấy nảy sinh những vấn đề sau:

*Một là*, nội dung của Quy chế đấu giá tài sản bị quy định cứng.

*Hai là*, bất cập trong nội dung của Quy chế đấu giá tài sản hiện hành không bắt buộc phải có bước giá.

*Thứ ba*, các quy định về định giá lại tài sản kê biên để đưa ra đấu giá còn nhiều bất cập.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản tại tỉnh Đắk Nông**

### ***2.2.1. Tổng quan về đặc điểm kinh tế - xã hội của tỉnh Đắk Nông***

Nhờ có điều kiện tự nhiên thuận lợi, kinh tế phát triển, đời sống của nhân dân từng bước được nâng lên từ đó đã thúc đẩy các lĩnh vực khác có nhiều sự thay đổi tích cực như văn hóa, giáo dục, y tế... đặc biệt là về nhận thức của nhân dân trong việc chấp hành chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước ngày một nâng cao, góp phần quan trọng trong việc thực hiện pháp luật về bán ĐGTS.

Mặt khác, kinh tế - xã hội phát triển, sự quan tâm của các cấp ủy Đảng, chính quyền đối với hoạt động bán ĐGTS được tăng cường, qua đó đã góp phần làm cho công tác bán ĐGTS đi vào nề nếp, hoạt động có hiệu quả, công tác xã hội hóa hoạt động bán ĐGTS của tỉnh đã đạt được những kết quả nhất định.

Bên cạnh những thuận lợi có được, tỉnh Đắk Nông cũng gặp phải một số khó khăn.

### ***2.2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật bán đấu giá tài sản tại tỉnh Đắk Nông***

#### ***2.2.2.1. Về các loại tài sản bán đấu giá***

Các tổ chức bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông thời gian qua đã thực hiện bán đấu giá nhiều loại tài sản. Các loại tài sản bán đấu giá chủ yếu của tỉnh là các tài sản như quyền sử dụng đất, tài sản giao dịch bảo đảm, tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu, đặc biệt là các tài sản kê biên để thực hiện thi hành án dân sự.

#### ***2.2.2.2. Về các chủ thể trong hoạt động đấu giá tài sản***

*Đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp:* Trung tâm là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, có chức năng bán ĐGTS phục vụ cho các công tác: Thi hành án dân sự, thi hành các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, thu hồi vốn vay cho các tổ chức tín dụng và bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

*Đối với các doanh nghiệp bán ĐGTS:* Nhìn chung, đến nay trên địa bàn tỉnh có 02 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản là Công ty đấu giá hợp danh Trung Nam và Công ty đấu giá hợp danh Lê Nguyễn.

*Đối với đấu giá viên:* Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông chú trọng tăng cường bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đấu giá viên, tập trung đào tạo theo chiều sâu nhằm tăng cường kiến thức chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề.

Nhìn chung, tỉnh Đắk Nông đã triển khai thực hiện đúng các quy định về tổ chức bán ĐGTS và đấu giá viên theo Nghị định số 62/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản.

*Về việc tuân thủ các quy định trong hoạt động bán đấu giá*

Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản: Công tác thực hiện pháp luật về niêm yết, thông báo công khai việc bán ĐGTS cũng được thực hiện nghiêm chỉnh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

*Về phí tham gia đấu giá,* trên cơ sở quy định của pháp luật về phí và lệ phí, HĐND tỉnh Đắk Nông đã ban hành Nghị quyết quy định mức thu phí cho các trường hợp tham gia đấu giá, đó là Nghị quyết 32/2012/NQ-HĐND ngày 20/12/2012. Mức phí do HĐND tỉnh Đắk Nông ban hành đều nằm trong khung quy định. Việc thu phí đấu giá ở tỉnh Đắk Nông thời gian qua được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

*Về tiền đặt trước,* Trên cơ sở quy định của pháp luật và căn cứ vào điều kiện, tình hình thực tế của từng loại tài sản, các tổ chức bán đấu giá hoạt động trên địa bàn tỉnh Đắk Nông quy định mức tiền đặt trước là từ 1% đến 15 % giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá. Quá trình thực hiện pháp luật về nộp tiền đặt trước, các cá nhân, tổ chức nghiêm túc thực hiện, số tiền được nộp cho tổ chức bán đấu giá tài sản.

*2.2.2.3. Về trình tự, thủ tục tiến hành bán đấu giá*

Trên cơ sở quy định của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP, các tổ chức bán đấu giá đã cụ thể hoá trình tự tiến hành cuộc bán ĐGTS trong Quy chế bán ĐGTS.

Nhìn chung, về trình tự, thủ tục bán đấu giá tại cuộc bán đấu giá ở Đắk Nông được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và người tham gia đấu giá thực hiện nghiêm chỉnh theo quy định của pháp luật và đạt hiệu quả cao. Đến nay, việc thực

hiện pháp luật về trình tự, thủ tục bán ĐGTS ở Đắk Nông thời gian vừa qua không phát sinh kiến nghị, khiếu nại, tố cáo nào.

2.2.2.4. *Những kết quả đạt được trong hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông*

**Bảng 2.1. Thống kê số hợp đồng bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2020 - 2022**

| STT              | Tài sản bán đấu giá  | Số hợp đồng | Giá khởi điểm (tỷ đồng) | Giá bán tài sản (tỷ đồng) | Chênh lệch so với giá khởi điểm (tỷ đồng) |
|------------------|--|-------------|-------------------------|---------------------------|---|
| 1                | Thi hành án dân sự   | 201         | 146,9                   | 182,2                     | 35,3                                      |
| 2                | Tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung công quỹ | 67          | 58,4                    | 60,7                      | 2,3                                       |
| 3                | Nhà nước   | 12          | 11,0                    | 11,4                      | 0,4                                       |
| 4                | Giao dịch bảo đảm  | 50          | 44,3                    | 45,6                      | 1,3                                       |
| 5                | Quyền sử dụng đất  | 88          | 73,9                    | 79,8                      | 5,9                                       |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>419</b>  | <b>334,5</b>            | <b>379,7</b>              | <b>45,2</b>                               |

(Nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông)

Các tổ chức bán đấu giá tài sản đã thực hiện bán đấu giá nhiều loại tài sản nhưng chủ yếu tập trung vào bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản thi hành án, tài sản giao dịch bảo đảm, tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu.

**Bảng 2.2. Kết quả hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2020 - 2022**

| Năm         | Tổng số hợp đồng | Số HĐ bán đấu giá thành | Số HĐ bán đấu giá chưa thành | Tỷ lệ bán đấu giá thành |
|-------------|------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>2020</b> | 137              | 59                      | 78                           | 43%                     |

|             |     |    |    |     |
|-------------|-----|----|----|-----|
| <b>2021</b> | 147 | 58 | 89 | 39% |
| <b>2022</b> | 134 | 96 | 38 | 71% |

(Nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông)

Về tổng thể, kết quả hoạt động bán đấu giá trong thời gian vừa qua đã từng bước khẳng định hiệu quả của xã hội hóa, chuyên nghiệp hóa hoạt động bán đấu giá tài sản, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội trong đó các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản giữ vai trò nòng cốt. Nguồn thu từ việc bán đấu giá tài sản nhà nước, tài sản là quyền sử dụng đất đóng góp khá lớn cho ngân sách.

#### 2.2.2.5. Những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của những hạn chế, bất cập

**Thứ nhất**, chất lượng dịch vụ đấu giá nhìn chung còn chưa có hiệu quả, còn tồn tại tình trạng “quân xanh, quân đỏ”, thông đồng, đùm giã trong các phiên đấu giá; cơ chế kiểm soát việc đấu giá còn bộc lộ một số vướng mắc.

**Thứ hai**, chất lượng của đội ngũ đấu giá viên tuy đã được cải thiện nhưng vẫn còn hạn chế, bất cập.

**Thứ ba**, người có tài sản đấu giá, nhất là tài sản công còn chưa thể hiện được vai trò, trách nhiệm của mình trong quá trình bán tài sản, thậm chí một số trường hợp còn có biểu hiện thông đồng, móc nối với tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để trục lợi.

**Thứ tư**, nhận thức của một số cơ quan, tổ chức, đơn vị còn chưa đầy đủ, chưa đúng về vai trò, trách nhiệm và phạm vi quản lý Nhà nước trong hoạt động đấu giá tài sản; công tác kiểm tra, thanh tra về tình hình tổ chức, hoạt động đấu giá của cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương và địa phương còn hạn chế nên việc phát hiện, chấn chỉnh những sai phạm có lúc, có nơi còn chưa kịp thời, hiệu quả. Công tác xử lý các vi phạm trong hoạt động đấu giá đôi khi còn chưa nghiêm, tính răn đe chưa cao.

**Thứ năm**, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản và quản lý nhà nước bước đầu đã đạt những kết quả quan trọng nhưng còn chưa đáp ứng yêu cầu thực tế cũng làm ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả hoạt động đấu giá và công tác quản lý nhà nước.

**Thứ sáu**, cho tới thời điểm hiện nay khi Luật ĐGTS đã có hiệu lực thi hành hơn 05 năm nhưng hình thức đấu giá trực tuyến trong hoạt động đấu giá tài sản nói chung, đấu giá tài sản THADS nói riêng còn nhiều hạn chế.

**Thứ bảy**, vướng mắc trong thủ tục thông báo, niêm yết.

*Một là*, việc đăng thông báo trên báo in, báo hình của các tổ chức đấu giá theo đúng quy định của Luật đấu giá tài sản được áp dụng như thế nào?

*Hai là*, việc thông báo bán đấu giá tài sản chưa thực hiện được trên trang

thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

*Ba là, pháp luật quy định không rõ về việc thông báo công khai được thực hiện có bắt buộc hay không?*

## **TIỂU KẾT CHƯƠNG 2**

Ở Chương 2, Luận văn đã cố gắng nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản tại địa bàn tỉnh Đắk Nông. Luận văn đã phân tích, đánh giá đúng thực trạng thực hiện pháp luật vào các hoạt động bán đấu giá tài sản ở địa phương. Luận văn cũng đã làm rõ kết quả đạt được, những cố gắng và nỗ lực của các cơ quan, tổ chức trên địa bàn tỉnh Đắk Nông trong việc thực hiện pháp luật và giải quyết các hợp đồng bán đấu giá tài sản, đặc biệt là bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự, không ngừng nâng cao chất lượng hiệu quả công tác, góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, do có biến động của một số lĩnh vực kinh tế, xã hội gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh dẫn đến còn tồn tại những hạn chế, bất cập, cần được giải quyết, khắc phục.

Những đánh giá thực tiễn trên là cơ sở cho việc đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông sau này.

## **CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản**

*Thứ nhất*, hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản phải đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, khả thi.

*Thứ hai*, pháp luật bán đấu giá tài sản phải bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, xác định rõ trách nhiệm của các chủ thể tham gia bán đấu giá; bảo đảm tính cụ thể, chặt chẽ tuân theo trình tự, thủ tục về đấu giá tài sản theo tinh thần Nghị quyết số 27/NQ-CP phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 02/2023.

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản theo hướng đáp ứng cải cách tư pháp của Đảng và Nhà nước, xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật bán đấu giá tài sản**

#### **3.2.1. Quy định rõ hơn một số nội dung trong hoạt động đấu giá tài sản**

*Một là*, hoàn thiện các quy định về tiêu chuẩn, điều kiện đấu giá viên để phát triển hợp lý số lượng và nâng cao một bước chất lượng đội ngũ đấu giá viên; hoàn thiện các quy định về tổ chức và hoạt động của tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo đầy đủ, cụ thể hơn quyền, trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản trong hoạt động hành nghề, từ đó nâng cao tính chuyên nghiệp của các tổ chức đấu giá tài sản, hiệu quả hoạt động đấu giá tài sản.

*Hai là*, hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản để phù hợp với thực tiễn, đảm bảo chặt chẽ, công khai, minh bạch, thống nhất; tiếp tục ứng dụng mạnh mẽ hơn công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động đấu giá, tránh tình trạng tiêu cực, gây thất thoát tài sản.

*Ba là*, hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước về đấu giá tài sản nhất là hoạt động thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm; tăng cường trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan đối với hoạt động đấu giá tài sản.

#### **3.2.2. Sửa đổi, bổ sung một số điều trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản**

*Thứ nhất*, sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến nội dung của Quy chế đấu giá tài sản.

*Thứ hai*, sửa đổi bổ sung quy định liên quan đến thông báo, niêm yết theo hướng chặt chẽ hơn.

*Thứ ba*, sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến đăng ký tham gia đấu giá



**Thứ tư,** cần có văn bản hướng dẫn thi hành về khung của bước giá để hướng dẫn quy định về bước giá trong Luật ĐGTS.

**Thứ năm,** sửa quy định về cách thức xác định người trúng đấu giá đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu theo hướng giống với cách thức xác định người trúng đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

**Thứ sáu,** sửa quy định với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 42, Luật ĐGTS trong việc xác định người trúng đấu giá khi có từ hai người trở lên cùng mức trả giá cao nhất theo đúng nguyên tắc và phương thức đấu giá lên.

**Thứ bảy,** bổ sung quy định về từ chối kết quả trúng đấu giá theo Điều 51, Luật ĐGTS đối với trường hợp xác định có hai người trả giá liên bằng nhau

**Thứ tám,** cần có quy định cụ thể để khuyến khích các doanh nghiệp triển khai hình thức đấu giá trực tuyến

### **3.2.3. Bãi bỏ một số điều không còn phù hợp trong quy định của pháp luật về đấu giá tài sản**

**Thứ nhất,** bỏ quy định về điều kiện người tham gia khóa học lớp đào tạo nghề đấu giá phải có thời gian làm việc trong lĩnh vực được đào tạo từ 03 năm trở lên được tham gia khóa đào tạo nghề đấu giá.

**Thứ hai,** bãi bỏ quy định về CHV tự xác định giá khởi điểm tài sản kê biên để đưa ra bán đấu giá trong bán đấu giá tài sản THADS.

**Thứ ba,** bãi bỏ quy định CHV được quyền tự thực hiện bán đấu giá tài sản có giá khởi điểm từ 10 triệu đồng trở xuống theo trình tự, thủ tục đấu giá tài sản THADS.

**Thứ tư,** Hoàn thiện các quy định về tiêu chuẩn, điều kiện đấu giá viên để phát triển hợp lý số lượng và nâng cao một bước chất lượng đội ngũ đấu giá viên; hoàn thiện các quy định về tổ chức và hoạt động của tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo đầy đủ, cụ thể hơn quyền, trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản trong hoạt động hành nghề, từ đó nâng cao tính chuyên nghiệp của các tổ chức đấu giá tài sản, hiệu quả hoạt động đấu giá tài sản.

Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản để phù hợp với thực tiễn, đảm bảo chặt chẽ, công khai, minh bạch, thống nhất; tiếp tục ứng dụng mạnh mẽ hơn công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động đấu giá, tránh tình trạng tiêu cực, gây thất thoát tài sản.

Hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước về đấu giá tài sản nhất là hoạt động thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm; tăng cường trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan đối với hoạt động đấu giá tài sản

### **3.3. Một số giải pháp chủ yếu nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản**

#### ***3.3.1. Chất lượng đội ngũ đấu giá viên và tính chuyên nghiệp của các tổ chức đấu giá***

Cần nâng cao việc thu hút, phát triển nguồn đấu giá viên (quy định ‘cứng’ người muốn trở thành đấu giá viên phải có bằng tốt nghiệp “chuyên ngành” đào tạo trong khi việc cấp bằng cử nhân của các trường đại học hiện nay không thống nhất, khó xác định được “chuyên ngành” và “ngành”, quy định điều kiện phải có thời gian làm việc trong lĩnh vực được đào tạo từ 03 năm trở lên mới được tham gia khóa đào tạo nghề đấu giá gây khó khăn lớn cho việc tạo nguồn đấu giá viên); cần có quy định về bồi dưỡng bắt buộc hàng năm đối với đấu giá viên trong khi nghề nghiệp này liên quan trực tiếp đến xử lý tài sản, đòi hỏi đấu giá viên cập nhật thường xuyên các quy định pháp luật chuyên ngành, kỹ năng hành nghề (một số chức danh hỗ trợ tư pháp khác đã có quy định về bồi dưỡng bắt buộc hàng năm như luật sư).

Cần bổ sung thêm các quy định về tiêu chuẩn, điều kiện đấu giá viên để phát triển hợp lý số lượng và nâng cao một bước chất lượng đội ngũ đấu giá viên; hoàn thiện các quy định về tổ chức và hoạt động của tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo đầy đủ, cụ thể hơn quyền, trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản trong hoạt động hành nghề, từ đó nâng cao tính chuyên nghiệp của các tổ chức đấu giá tài sản, hiệu quả hoạt động đấu giá tài sản.

Tạo điều kiện thuận lợi để thu hút, phát triển nguồn đấu giá viên song song với nâng cao hơn nữa chất lượng hành nghề; tiếp tục đơn giản hoá các thủ tục hành chính liên quan đến cấp, thu hồi Chứng chỉ hành nghề, Thẻ đấu giá viên.

#### ***3.3.2. Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức pháp luật về bán đấu giá tài sản***

Trong thời gian tới trong công tác phổ biến giáo dục pháp luật ở tỉnh Đắk Nông cần chú ý thực hiện đồng bộ các nội dung sau:

- Căn cứ vào từng loại đối tượng (như người tham gia đấu giá, người điều hành đấu giá, người có tài sản đưa ra đấu giá), điều kiện, hoàn cảnh (đấu giá ở nông thôn hay đấu giá ở khu vực đô thị) để có những biện pháp, nội dung, hình thức tuyên truyền phổ biến pháp luật về bán ĐGTS cho phù hợp.

- Kết hợp đồng bộ giữa tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bán ĐGTS với tuyên truyền, phổ biến về pháp luật nói chung.

- Cần quan tâm, chú trọng đến việc nâng cao trình độ văn hoá pháp lý cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong bộ máy nhà nước.

- Công tác tuyên truyền phổ biến, giáo dục nói chung và pháp luật về BDGTS nói riêng cần được tiến hành thường xuyên, liên tục với hình thức phong phú, đa dạng khác nhau.

### ***3.3.3. Nâng cao hiệu quả của quản lý Nhà nước trong hoạt động bán đấu giá tài sản***

#### ***3.3.3.1. Đối với Bộ Tư pháp***

Tiếp tục thực hiện có hiệu quả Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý nhà nước trong hoạt động đấu giá tài sản.

Ban hành và tổ chức triển khai có hiệu quả Thông tư hướng dẫn tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản tạo cơ sở cho người có tài sản lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản một cách công khai, khách quan, minh bạch, góp phần hạn chế tình trạng “sân sau”, tiêu cực trong lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Tổ chức tổng kết 05 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản, nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Tiếp tục nghiên cứu, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản, nhất là việc sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức đấu giá trực tuyến, hệ thống đấu giá trực tuyến quốc gia trong Nghị định số 62/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản, hoàn thiện hơn nữa các tính năng của Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản, đảm bảo thông tin đấu giá tài sản được đăng tải công khai, khách quan, minh bạch.

Tiếp tục tăng cường và chú trọng chất lượng công tác kiểm tra, thanh tra tổ chức và hoạt động của các tổ chức đấu giá tài sản.

#### ***3.3.3.2. Đối với Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông***

Tham mưu cho UBND cấp tỉnh tiếp tục thực hiện có hiệu quả, đồng bộ các nhiệm vụ, giải pháp trong Chỉ thị số 40/CT-TTg.

### ***3.3.4. Đối với hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự***

#### ***3.3.4.1. Nâng cao công tác thẩm định giá, đấu giá tài sản thi hành án dân sự***

Với mục tiêu tăng cường công tác quản lý, nâng cao hiệu quả trong hoạt động thẩm định giá, bán đấu giá tài sản để thi hành án. Tổng Cục Thi hành án dân sự đã ban hành Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án kèm theo Quyết định 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020 của Tổng Cục Thi hành án dân sự. Quá trình thực hiện Quy trình đã bước đầu phát huy hiệu quả, công tác thẩm định giá, bán đấu giá đi vào nề nếp, hạn chế được những sai sót vi phạm của Chấp hành viên cũng như tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá.

Để nâng cao hơn nữa công tác thẩm định giá, đấu giá tài sản thi hành án, Cục THADS tỉnh Đắk Nông cần đưa ra các giải pháp nhằm làm tốt hơn nữa trong thời gian tới.

#### *3.3.4.2. Nâng cao chất lượng hiệu quả công tác kiểm sát việc thẩm định giá, bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự*

Công tác kiểm sát việc tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá thi hành án dân sự là khâu nghiệp vụ đòi hỏi Kiểm sát viên, cán bộ phụ trách kiểm sát hoạt động này phải có kỹ năng nghiệp vụ kiểm sát tốt, có khả năng tổng hợp các quy định pháp luật và văn bản pháp luật có liên quan, thường xuyên cập nhật, nghiên cứu các văn bản mới có liên quan để đánh giá việc tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá có đúng quy định của pháp luật hay không? Có tuân thủ đúng quy trình, thủ tục chưa? Có đảm bảo quyền lợi cho đương sự hay không?

### **TIÊU KẾT CHƯƠNG 3**

Tại Chương 3, trên cơ sở đi sâu phân tích giữa quy định pháp luật và thực trạng thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông trong những năm qua, tác giả đã đề xuất một số định hướng nhằm hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản và đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản tập trung vào một số nội dung như sau:

Đầu tiên, nâng cao chất lượng đội ngũ Đấu giá viên. Tiếp theo, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức pháp luật về bán đấu giá tài sản, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong hoạt động bán đấu giá tài sản, đặc biệt chú trọng vào hoạt động bán đấu giá tài sản THADS. Từ đó, chỉ cần thực hiện đầy đủ và đồng bộ các giải pháp thì sẽ tăng hiệu quả thực thi pháp luật về bán đấu giá tài sản, góp phần đảm bảo quyền và lợi ích của các bên chủ thể trong hợp đồng bán đấu giá tài sản, đặc biệt là trong hoạt động bán đấu giá tài sản để thi hành án dân sự với mục đích đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân, tăng cường tính nghiêm minh của pháp luật, góp phần ổn định an ninh trật tự, cũng như phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đắk Nông.

## KẾT LUẬN

Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước đã có những chỉ đạo mạnh mẽ và kiên quyết trong vấn đề tìm ra giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản ở Việt Nam hiện nay. Trước hết có thể thấy đó là những quan điểm chỉ đạo hết sức đúng đắn phù hợp với nguyện vọng của nhân dân, đặc biệt là các doanh nghiệp không chỉ tạo sự công bằng, bình đẳng trong kinh doanh mà còn phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước trong hội nhập kinh tế quốc tế. Nếu được nhận thức đúng đắn và đầy đủ, những quan điểm đó sẽ là tiền đề để những nhà hoạch định chiến lược, những nhà quản lý có thể tham chiếu và đưa ra lựa chọn để thống nhất một hệ thống những giải pháp đồng bộ, chặt chẽ. Qua đó giải quyết những khó khăn, vướng mắc đang làm cản trở việc thực hiện xã hội hóa hoạt động bán đấu giá tài sản cũng như phá vỡ tính thống nhất trong việc hoàn thiện pháp luật bán đấu giá.

Hoạt động bán ĐGTS nói chung phải dựa trên cơ sở các quy định của pháp luật. Pháp luật về bán đấu giá tài sản đã góp phần tạo lập môi trường công khai, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng, chống gian lận và góp phần bảo vệ lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong quan hệ mua bán tài sản đấu giá.

Tuy nhiên, trong thời gian qua, bán đấu giá tài sản cũng còn bộc lộ những hạn chế nhất định mà nguyên nhân là do hệ thống pháp luật còn chưa thực sự đồng bộ, thống nhất cùng với việc thực hiện của những người tham gia vào quá trình này còn nhiều khiếm khuyết khiến cho hoạt động này trên địa bàn tỉnh Đắk Nông chưa phát triển và mang lại hiệu quả như mong muốn.

Bán đấu giá là một hình thức mua bán công khai theo một thủ tục nhất định. Pháp luật Việt Nam đang phân chia bán đấu giá thành hai loại: bán đấu giá tài sản và bán đấu giá hàng hóa. Trong những loại tài sản bán đấu giá, bán đấu giá tài sản THADS là trọng tâm cần được lưu ý đến.

Đối với cơ quan thi hành án, ĐGTS để thi hành án dân sự là một trong các biện pháp xử lý tài sản đã được Chấp hành viên cơ quan thi hành án tổ chức kê biên, tài sản này có thể là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người phải thi hành án hoặc của người thứ ba bảo đảm cho việc thi hành các phán quyết của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền. Hoạt động đấu giá tài sản để thi hành án dân sự đóng vai trò nhất định trong việc đánh giá hiệu quả của các biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự. Việc tổ chức thi hành các bản án, quyết định không chỉ mình cơ quan thi hành án dân sự thi hành được, mà nó cần sự phối hợp của các tổ chức, cá nhân trong quá trình thi hành án, với những trình tự, thủ tục nhất định theo quy định của pháp luật.

Những tồn tại và hạn chế của bán đấu giá tài sản ở tỉnh Đắk Nông xuất phát từ một số nguyên nhân cơ bản là: hệ thống pháp luật chưa hoàn chỉnh; chưa thống nhất trong việc quy định thẩm quyền của cơ quan liên quan; năng lực của đội ngũ Đấu giá viên và Chấp hành viên chưa đồng đều; nhận thức pháp luật về bán ĐGTS của người dân còn hạn chế. Để khắc phục những hạn chế này, cần phải hoàn thiện các quy định pháp luật trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản, mặt khác phải tăng cường các biện pháp tổ chức thực hiện pháp luật về lĩnh vực này.

Về hoàn thiện pháp luật, cần hoàn thiện, sửa đổi Luật bán đấu giá theo những định hướng đã phân tích. Về thực hiện pháp luật, cần nâng cao trình độ năng lực đội ngũ đấu giá viên, nhân viên nghiệp vụ và tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật để người dân hiểu rõ hơn về hoạt động bán đấu giá tài sản; nâng cao vai trò quản lý nhà nước trong hoạt động bán đấu giá tài sản, đặc biệt là trong lĩnh vực bán đấu giá tài sản THADS vì đây là một lĩnh vực quan trọng và chiếm tỷ lệ cao trong các hợp đồng bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Thực hiện đồng bộ các giải pháp trên sẽ góp phần vào việc nâng cao hiệu quả bán đấu giá tài sản ở tỉnh Đắk Nông, góp phần thực hiện chủ trương xã hội hoá hoạt động bán ĐGTS theo tinh thần cải cách tư pháp của Đảng và Nhà nước, nâng cao chất lượng loại hình dịch vụ công này, phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Vì vậy, kết quả nghiên cứu đề tài ***“Pháp luật về bán đấu giá tài sản, qua thực tiễn tại tỉnh Đắk Nông”*** sẽ góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận và thực tiễn về bán đấu giá tài sản và là nguồn tham khảo cho các tổ chức bán ĐGTS chuyên nghiệp và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình chỉ đạo, kiểm tra, giám sát về bán ĐGTS.

Nếu có thể phát huy sức mạnh tổng hợp của các cơ quan, đoàn thể và sự tham gia của các tổ chức chính trị xã hội và toàn thể nhân dân trên địa bàn tỉnh, chắc chắn công tác bán đấu giá tài sản ở tỉnh Đắk Nông sẽ đạt nhiều kết quả cao hơn nữa, đồng thời khắc phục được những hạn chế, bất cập trong thời gian qua.