

QUY ĐỊNH
Về quy trình, kỹ năng kiểm sát hoạt động
bán đấu giá tài sản thi hành án
(Ban hành kèm theo Quyết định số 308 /QĐ-VKSTC ngày 29 tháng 8 năm 2023
của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về nguyên tắc, phạm vi, đối tượng, trình tự thực hiện, trách nhiệm của các chủ thể khi thực hiện kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân cấp huyện; Viện kiểm sát quân sự Trung ương, Viện kiểm sát quân sự quân khu.

2. Kiểm sát viên, Kiểm tra viên khi được giao nhiệm vụ kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 3. Mục tiêu, yêu cầu kiểm sát

Việc kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án nhằm bảo đảm hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án thực hiện theo quy định của pháp luật, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong thi hành án dân sự.

Điều 4. Phạm vi kiểm sát

Phạm vi kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án được thực hiện từ khi Chấp hành viên lập hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án cho đến khi thực hiện xong việc bán đấu giá, bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Điều 5. Đối tượng kiểm sát

Đối tượng kiểm sát là việc tuân theo pháp luật của Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, tổ chức bán đấu giá tài sản, Đấu giá viên, người tham gia đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 6. Nguyên tắc kiểm sát

1. Bảo đảm sự vô tư, khách quan, toàn diện và đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật khi tiến hành kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

2. Hoạt động kiểm sát không làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của các chủ thể được kiểm sát.

3. Kiểm sát chặt chẽ, chủ động phát hiện vi phạm để kịp thời xử lý.

Điều 7. Nội dung kiểm sát

1. Các văn bản pháp luật áp dụng khi kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản:

- Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân (Điều 28; Điều 30);
- Luật Thi hành án dân sự (Điều 12; từ Điều 101 đến Điều 104);
- Luật Đấu giá tài sản (từ Điều 4 đến Điều 9, Điều 19; Điều 24, từ Điều 33 đến Điều 76);
- Luật Giá (khoản 10 Điều 73);
- Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (Điều 27, Điều 28, Điều 31) và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (viết tắt là Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020));
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản và Nghị định số 47/2023/NĐ-CP ngày 03/7/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (viết tắt là Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2023));
- Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự (viết tắt là Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT)
- Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản (viết tắt là Thông tư số 02/2022/TT-BTP);
- Quy chế công tác Kiểm sát thi hành án dân sự, thi hành án hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 810/QĐ-VKSTC ngày 20/12/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao (viết tắt là Quy chế 810);
- Quy trình, kỹ năng trực tiếp kiểm sát tại Cơ quan thi hành án dân sự, ban hành theo Quyết định số 94/QĐ-VKSTC ngày 22/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao (viết tắt là Quy định 94).

- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan hướng dẫn thi hành.

2. Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công tập trung kiểm sát chặt chẽ các nội dung cụ thể sau đây:

a) Kiểm sát các hoạt động trước khi bán đấu giá tài sản thi hành án:

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Cơ quan thi hành án dân sự và Chấp hành viên trong việc xác định thẩm quyền bán đấu giá tài sản thi hành án trước khi đưa tài sản ra bán đấu giá; lựa chọn tổ chức bán đấu giá, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án; thực hiện các thủ tục thông báo về bán đấu giá tài sản thi hành án; thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá tài sản trong việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án; việc ban hành Quy

chế cuộc đấu giá; việc thực hiện các thủ tục thông báo, niêm yết về việc bán đấu giá tài sản thi hành án; việc bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản thi hành án; việc thu tiền và xử lý tiền đặt trước của người tham gia đấu giá; thực hiện việc cho xem tài sản đấu giá.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án trong việc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thực hiện việc nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá tài sản thi hành án.

b) Kiểm sát các hoạt động trong quá trình bán đấu giá tài sản thi hành án:

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Cơ quan thi hành án dân sự và Chấp hành viên trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản thi hành án; thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá tài sản và Đấu giá viên trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản tại cuộc đấu giá tài sản thi hành án.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người tham gia đấu giá trong việc tham gia cuộc đấu giá tài sản thi hành án.

c) Kiểm sát các hoạt động sau khi kết thúc bán đấu giá tài sản thi hành án:

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Cơ quan thi hành án dân sự và Chấp hành viên trong việc thực hiện ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; thu tiền mua tài sản thi hành án của người trúng đấu giá; giao tài sản thi hành án cho người trúng đấu giá; hủy kết quả đấu giá tài sản thi hành án; lưu trữ tài liệu trong hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án; giải quyết khiếu nại, tố cáo về hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá và Đấu giá viên trong việc chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá và hồ sơ cuộc đấu giá tài sản thi hành án cho Cơ quan thi hành án dân sự.

- Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người trúng đấu giá trong việc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 8. Các phương thức và căn cứ kiểm sát

Việc kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án thực hiện thông qua các phương thức kiểm sát sau:

1. Yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp hồ sơ, tài liệu, vật chứng có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát.

a) Viện kiểm sát ban hành văn bản yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp hồ sơ, tài liệu về hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để tiến hành kiểm sát theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 28 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân và điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Thi hành án dân sự, trong các trường hợp sau:

- Khi nhận được đơn khiếu nại, tố cáo (kèm theo các tài liệu có liên quan) của đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (các Cơ quan thuộc Quốc hội, Đại biểu Quốc hội, các ban của Đảng...) và qua nghiên cứu phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật nghiêm trọng trong hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Khi nhận được văn bản, tài liệu về thi hành án dân sự do Cơ quan thi hành án dân sự chuyển đến và có căn cứ xác định dấu hiệu vi phạm trong hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

b) Việc yêu cầu cung cấp hồ sơ, tài liệu về hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 33 Quy chế 810, có thể áp dụng đối với một việc hoặc nhiều việc bán đấu giá tài sản thi hành án. Văn bản yêu cầu cung cấp hồ sơ, tài liệu thực hiện theo Mẫu số 19/THADS, ban hành theo Quyết định số 204/QĐ-VKSTC ngày 01/6/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

c) Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công thực hiện việc tiếp nhận và nghiên cứu hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc thực hiện đúng trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản thi hành án.

Khi thấy hồ sơ, tài liệu cung cấp chưa đầy đủ, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành văn bản yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp đầy đủ, kịp thời. Trường hợp không cung cấp được thì các cơ quan này phải có văn bản nêu rõ lý do.

Báo cáo đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình tiến hành trực tiếp xác minh những vấn đề còn chưa rõ để có căn cứ kết luận kiểm sát hồ sơ. Khi đề xuất xác minh, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần báo cáo kế hoạch xác minh, nêu rõ nội dung cần xác minh, thời gian tiến hành xác minh và các thành viên tham gia việc xác minh. Trường hợp cần thiết, có thể mời Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án đối với vụ việc tham gia xác minh, việc xác minh phải lập biên bản, ghi rõ thời gian, địa điểm, thành phần, nội dung và kết quả xác minh.

2. Thông qua việc nghiên cứu hồ sơ thi hành án dân sự đối với các vụ việc thi hành án dân sự có áp dụng biện pháp cưỡng chế, kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản thi hành án tại cuộc trực tiếp kiểm sát.

Trong quá trình tiến hành trực tiếp kiểm sát tại Cơ quan thi hành án dân sự, Đoàn trực tiếp kiểm sát yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên cung cấp hồ sơ liên quan đến việc bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát theo quy định tại Điều 31, Điều 32 Quy chế 810 và quy định tại Điều 9 Quy định 94.

3. Giám sát trực tiếp tại cuộc đấu giá tài sản thi hành án khi Viện kiểm sát được Cơ quan thi hành án dân sự, tổ chức bán đấu giá tài sản mời tham dự cuộc đấu giá.

Khi được mời tham dự cuộc đấu giá tài sản thi hành án, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Chấp hành viên, Đấu giá viên và những người tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 41, 42; khoản 3, 4 Điều 43 và 44 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 9. Thực hiện quyền yêu cầu, kiến nghị, kháng nghị

Trong quá trình kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công phải kịp thời báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành văn bản yêu cầu, kiến nghị, kháng nghị, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu Cơ quan THADS, Chấp hành viên và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thực hiện các việc theo quy định tại khoản 6 Điều 28 và khoản 2 Điều 30 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân, điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Thi hành án dân sự và Điều 33 Quy chế 810.

Trường hợp phát hiện bản án, quyết định của Tòa án tuyên không rõ, có sai sót, khó thi hành thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo ban hành văn bản yêu cầu Thủ trưởng Cơ quan thi hành án dân sự nơi đang tổ chức thi hành vụ việc có văn bản yêu cầu Tòa án đã ra bản án, quyết định đó giải thích, sửa chữa theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 23 Luật thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 9 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT.

Trường hợp có căn cứ để xem xét lại bản án, quyết định của Tòa án theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo ban hành văn bản gửi cho Viện kiểm sát có thẩm quyền (các Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Vụ 7, Vụ 9, Vụ 10 Viện kiểm sát nhân dân tối cao) để đề nghị xem xét việc kháng nghị giám đốc thẩm hoặc tái thẩm theo khoản 3 Điều 39 Quy chế 810 hoặc ban hành văn bản yêu cầu Thủ trưởng Cơ quan thi hành án dân sự nơi đang tổ chức thi hành vụ việc kiến nghị với người có thẩm quyền xem xét lại bản án, quyết định đó theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 23 Luật Thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 10 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT.

2. Trường hợp phát hiện vi phạm pháp luật ít nghiêm trọng thì báo cáo, đề xuất lãnh đạo ban hành kiến nghị đối với Thủ trưởng Cơ quan thi hành án dân sự được kiểm sát, cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án xem xét, khắc phục vi phạm và xử lý người vi phạm hoặc áp dụng biện pháp phòng ngừa chung theo quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 7 Điều 28 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân, điểm đ khoản 2 Điều 12 Luật Thi hành án dân sự và Điều 35 Quy chế số 810.

3. Trường hợp phát hiện quyết định hoặc hành vi của Thủ trưởng, Chấp hành viên Cơ quan thi hành án dân sự trong hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án có vi phạm pháp luật nghiêm trọng, xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân thì báo cáo, đề xuất lãnh đạo ban hành kháng nghị, yêu cầu đình chỉ việc thi hành, thu hồi, sửa đổi,

bổ sung hoặc hủy bỏ quyết định có vi phạm pháp luật, chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 8 Điều 28 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân, điểm e khoản 2 Điều 12, Điều 160 Luật Thi hành án dân sự và Điều 34 Quy chế số 810.

Điều 10. Trách nhiệm của Viện kiểm sát các cấp trong kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án

1. Viện kiểm sát cấp trên có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nghiệp vụ, trả lời thỉnh thị về kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án và tổng hợp các dạng vi phạm pháp luật trong hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để ban hành thông báo rút kinh nghiệm đối với Viện kiểm sát cấp dưới.

2. Khi kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án, nếu phát hiện Chấp hành viên, Đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá hoặc các đối tượng khác có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản thi hành án, có dấu hiệu tội phạm thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành văn bản kiến nghị khởi tố và chuyển hồ sơ, tài liệu liên quan đến Cơ quan điều tra có thẩm quyền để giải quyết.

Điều 11. Lập hồ sơ kiểm sát

Việc lập hồ sơ kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Quy chế 810.

Chương II

KIỂM SÁT CÁC HOẠT ĐỘNG TRƯỚC KHI BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 12. Kiểm sát việc xác định thẩm quyền bán đấu giá tài sản thi hành án của Chấp hành viên

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công nghiên cứu, xem xét các tài liệu trong hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát việc Chấp hành viên xác định thẩm quyền bán đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án với tổ chức bán đấu giá tài sản trong trường hợp tài sản thi hành án là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Kiểm sát việc Chấp hành viên bán đấu giá tài sản thi hành án trong trường hợp tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản chưa có tổ chức bán đấu giá hoặc có nhưng tổ chức bán đấu giá từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án và trường hợp động sản có giá trị từ 2.000.000 triệu đồng đến 10.000.000 triệu đồng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Khi kiểm sát vấn đề này cần lưu ý khi trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương không có doanh nghiệp đấu giá tài sản đáp ứng đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì cơ quan THADS được lựa chọn tổ chức theo danh sách được Sở Tư pháp địa phương khác công bố theo tinh thần nội dung Công văn số 2126/TCTHADS-NV1 ngày 15/7/2019 của Tổng cục THADS- Bộ Tư pháp.

Điều 13. Kiểm sát về thời hạn đưa tài sản thi hành án ra bán đấu giá của Chấp hành viên

Trong trường hợp Chấp hành viên trực tiếp đưa tài sản thi hành án ra bán đấu giá, không thông qua tổ chức bán đấu giá thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công nghiên cứu, xem xét các tài liệu trong hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát việc Chấp hành viên phải thực hiện việc bán đấu giá trong thời hạn 30 ngày đối với tài sản là động sản và 45 ngày đối với tài sản bất động sản, kể từ ngày định giá hoặc từ ngày nhận được văn bản của Tổ chức bán đấu giá tài sản từ chối ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Điều 14. Kiểm sát việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án của Chấp hành viên

1. Kiểm sát việc Chấp hành viên bảo đảm cho các đương sự thực hiện quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án và việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án với Tổ chức bán đấu giá do các đương sự thỏa thuận theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

2. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án thì phải kiểm sát các nội dung sau:

a) Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện thông báo công khai lựa chọn tổ chức bán đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản; Điều 4, khoản 1 Điều 8 Thông tư số 02/2022/TT-BTP; Điều 2, Điều 9 Quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, đấu giá tài sản để thi hành án, ban hành theo Quyết định số 1079/QĐ-TCTHADS ngày 25/12/2020 của Tổng cục Thi hành án dân sự - Bộ Tư pháp, cụ thể:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ thời điểm các đương sự không thỏa thuận được hoặc tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận từ chối ký hợp đồng dịch vụ đấu giá thì Chấp hành viên phải ban hành thông báo lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Việc đăng tải thông báo lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án trên Trang thông tin của Cục Thi hành án dân sự nơi tổ chức thi hành vụ việc, Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thi hành án dân sự - Bộ Tư pháp và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản trong 03 ngày làm việc liên tiếp kể từ thời điểm đăng thông báo.

- Nội dung thông báo gồm: Tên, địa chỉ của người có tài sản bán đấu giá; tên tài sản, số lượng, chủng loại, chất lượng của tài sản đấu giá; giá khởi điểm; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Tiêu chí lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, bao gồm: Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá; phương án đấu giá khả thi, hiệu quả; năng lực, kinh nghiệm và uy tín của Tổ chức bán đấu giá tài sản; giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản phù hợp; có tên trong danh sách các tổ chức bán đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố; các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá.

b) Kiểm sát về thời hạn Chấp hành viên thực hiện ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS; xem xét thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá tài sản thi hành án tại thời điểm ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (được ghi trong Chứng thư thẩm định giá); trường hợp Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án khi kết quả thẩm định giá đã hết hiệu lực, mà không có sự thoả thuận của các bên đương sự về việc sử dụng kết quả thẩm định giá đó làm giá khởi điểm bán đấu giá thì xác định là vi phạm nghiêm trọng.

c) Kiểm sát về nội dung của Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản, cần lưu ý xem xét một số nội dung sau:

- Xem xét tài liệu thể hiện khi ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án, tổ chức bán đấu giá tài sản đã thực hiện việc kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản thi hành án do Chấp hành viên cung cấp theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật đấu giá tài sản.

- Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bảo đảm đầy đủ, chính xác tên, địa chỉ của người có tài sản bán đấu giá; tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản.

- Về tài sản bán đấu giá: Các thông tin về tài sản bán đấu giá trong Hợp đồng phải có sự thống nhất với Quyết định kê biên, Biên bản kê biên, Chứng thư thẩm định giá; ghi nhận về tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá và việc thu giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Khi kiểm sát chú trọng xem xét trường hợp đấu giá tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm; các tài sản đưa ra bán đấu giá có yếu tố đặc thù (trường học, dạy nghề; tài sản phải thi hành án có liên quan đến yếu tố người nước ngoài...) thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện tương ứng.

- Về giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá: Giá khởi điểm được ghi trong Chứng thư thẩm định giá. Trường hợp có nhiều tài sản bán đấu giá thì Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải quy định rõ giá khởi điểm là của từng loại tài sản hoặc giá chung tất cả các tài sản bán đấu giá.

- Về khoản tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước phải bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- Về bước giá: Bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản, Chấp hành viên là người quyết định bước giá, thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

- Về hình thức đấu giá: Chấp hành viên có thể thỏa thuận với tổ chức bán đấu giá thực hiện theo một trong các hình thức đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản.

- Về phương thức trả giá: Do đặc thù của việc bán đấu giá tài sản thi hành án chỉ được thực hiện theo phương thức trả giá lên nên trong Hợp đồng phải ghi rõ phương thức trả giá lên.

- Về thời hạn, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Thời hạn tổ chức cuộc đấu giá phải bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự; địa điểm tổ chức cuộc đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

- Về thanh toán tiền mua tài sản: Hợp đồng phải thể hiện nội dung quy định về việc người mua được tài sản bán đấu giá nộp tiền vào tài khoản của Cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Điều 15. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Chấp hành viên trong việc bán đấu giá tài sản thi hành án thuộc sở hữu chung

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần chú ý kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020) về bán đấu giá tài sản thi hành án thuộc sở hữu chung, cụ thể:

1. Kiểm sát việc trước khi bán đấu giá tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung, Chấp hành viên thực hiện việc thông báo và ấn định thời hạn cho chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong thời hạn 03 tháng đối với bất động sản, 01 tháng đối với động sản; những lần bán tiếp theo thì thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ. Trường hợp trước khi bán đấu giá tài sản lần đầu mà có nhiều chủ sở hữu chung đề nghị mua phần tài sản của người phải thi hành án theo giá đã định, Chấp hành viên thực hiện việc thông báo cho các chủ sở hữu chung đó thỏa thuận người được quyền mua; nếu không thỏa thuận được thì Chấp hành viên phải tổ chức bốc thăm để chọn ra người được mua tài sản.

2. Kiểm sát trường hợp chủ sở hữu chung không mua phần tài sản của người phải thi hành án thì cần xem xét trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết hạn ưu tiên nêu trên, Chấp hành viên phải thực hiện bán hoặc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc sở hữu chung của người phải thi hành án theo quy định tại Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Điều 16. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá trong việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát thời hạn ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án:

Tổ chức bán đấu giá phải ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án áp dụng cho từng cuộc đấu giá và được ban hành trước ngày niêm yết đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản.

2. Kiểm sát nội dung Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án:

a) Xem xét nội dung Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án có thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản hay không; chú ý đến nội dung các thông tin về tài sản thi hành án được đưa ra bán đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản để xác định tổ chức bán đấu giá có hành vi giấu thông tin về tài sản đấu giá hoặc nêu thông tin về tài sản đấu giá không đầy đủ, không chính xác nhằm hạn chế người tham gia đấu giá.

b) Xem xét việc tổ chức bán đấu giá quy định trong Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án về giá khởi điểm của tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước; quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá có phù hợp với các quy định tại Điều 8, Điều 36, Điều 38, Điều 39, Điều 40 Luật Đấu giá tài sản hay không.

3. Đối với việc bán đấu giá tài sản thi hành án theo hình thức đấu giá trực tuyến, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công còn phải kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá thực hiện đăng tải Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2023); kiểm sát việc thực hiện quy định về điều kiện tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến và yêu cầu đối với Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định tại Điều 9 và Điều 13 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2023).

Điều 17. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá trong thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần kiểm sát chặt chẽ việc tổ chức bán đấu giá thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 35 và Điều 53 Luật Đấu giá tài sản. Chú ý kiểm sát một số nội dung sau:

1. Xem xét các tài liệu thể hiện về địa điểm niêm yết và thời gian niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án (niêm yết trước hay sau khi ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án; việc niêm yết phải thực hiện trước ngày mở cuộc đấu giá), cụ thể:

a) Đối với tài sản bán đấu giá là động sản, phải thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản (nếu có), nơi tổ chức cuộc đấu giá ít nhất là 07 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

b) Đối với tài sản bán đấu giá là bất động sản, phải thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức bán đấu giá, 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.

c) Đối với trường hợp bán đấu giá tài sản thi hành án theo thủ tục rút gọn thì thời gian thực hiện niêm yết việc đấu giá được rút ngắn lại trước ngày mở cuộc đấu giá là 03 ngày làm việc đối với động sản, 05 ngày làm việc đối với bất động sản theo quy định tại Điều 53 Luật Đấu giá tài sản.

2. Kiểm sát các thông tin niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án, gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản.

3. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá lưu các tài liệu, hình ảnh thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản thì phải xem xét việc lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc việc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc niêm yết theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản.

4. Trong trường hợp có căn cứ kết luận vi phạm của tổ chức bán đấu giá tài sản về việc thực hiện niêm yết, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình thực hiện việc xác minh, kiểm tra thực tế tại nơi niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 18. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của tổ chức bán đấu giá trong thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản thi hành án đối với động sản có giá khởi điểm từ 50.000.000 đồng trở lên hoặc bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản. Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần chú ý xem xét các tài liệu chứng minh việc đăng thông báo như: Hợp đồng đăng báo in hoặc báo hình; xem xét Hóa đơn thu tiền dịch vụ thông báo; nếu là thông báo trên báo in cần xem xét 02 số báo in được lưu trong hồ sơ có đăng tin thông báo về đấu giá tài sản thi hành án.

Trường hợp tổ chức bán đấu giá thực hiện thông báo việc đấu giá tài sản thi hành án trên các Tờ, Bản tin không phải là báo in, báo hình do Cơ quan quản lý báo chí có thẩm quyền cấp phép hoạt động (như: Tờ Thông tin thị trường - giá cả vật tư của Bộ Công thương; Bản tin hàng ngày “Thị trường” của Học viện Tài chính- Bộ Tài chính, ...), được xác định là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

2. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện thông báo đấu giá tài sản thi hành án trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản tại địa chỉ <http://dgts.moj.gov.vn> (thời điểm áp dụng chính thức bắt buộc kể từ ngày 01/9/2020). Đối với hình thức đấu giá trực tuyến thì phải kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá thực hiện việc đăng tải thông báo công khai việc đấu giá tài sản thi hành án kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2023).

3. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện thông báo công khai bán đấu giá lại tài sản thi hành án trong trường hợp đã bán đấu giá lần thứ hai trở đi nhưng vẫn không thành theo thủ tục rút gọn theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản (thực hiện thông báo 01 lần việc đấu giá tài sản thi hành án trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá).

Điều 19. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản. Trường hợp phát hiện tổ chức bán đấu giá không bố trí người bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tài sản thi hành án theo quy định trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày được xác định là hành vi cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá, vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản và là căn cứ để báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành kháng nghị hoặc kiến nghị yêu cầu Chấp hành viên phải hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

2. Kiểm sát về điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và yêu cầu tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án; chú ý xem xét đối với các trường hợp pháp luật có liên quan quy định về điều kiện bắt buộc của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án, ví dụ như: Pháp luật về đất đai quy định những người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất dự án, khu công nghiệp phải là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất dự án, khu công nghiệp....

Trường hợp phát hiện tổ chức bán đấu giá có hành vi cố tình cho người không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản thi hành án tham gia đấu giá và trúng đấu giá là vi phạm điểm b khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản, dẫn đến việc phải hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành kháng nghị hoặc kiến nghị yêu cầu Chấp hành viên hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 20. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản thu tiền đặt trước và việc quản lý, xử lý khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá thực hiện việc thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

a) Tổ chức bán đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp người tham gia đấu giá và tổ chức bán đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá.

b) Tiền đặt trước phải được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức bán đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

c) Người tham gia đấu giá tài sản thi hành án chỉ được nộp trực tiếp cho tổ chức bán đấu giá tài sản trong trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 triệu đồng.

d) Người tham gia đấu giá tài sản thi hành án và tổ chức bán đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Tổ chức bán đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án vào bất kỳ mục đích nào khác.

e) Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá (Chấp hành viên) thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

2. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản xử lý tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần chú ý kiểm sát chặt chẽ việc tổ chức bán đấu giá trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá tài sản trong trường hợp từ chối tham gia đấu giá tài sản thi hành án do có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó và các trường hợp người tham gia đấu giá tài sản thi hành án không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 21. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản thi hành án

Khi kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 36 Luật Đấu giá tài sản, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần lưu ý các nội dung sau:

1. Kiểm sát các tài liệu thể hiện việc tổ chức bán đấu giá tài sản đã tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản thi hành án hoặc mẫu tài sản trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án cho đến ngày mở cuộc đấu giá. Trên tài sản hoặc mẫu tài sản phải ghi rõ tên của người có tài sản đấu giá và thông tin về tài sản đó.

2. Đối với tài sản đấu giá là quyền tài sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì cần xem xét các tài liệu thể hiện việc tổ chức bán đấu giá tài sản cho người tham gia đấu giá được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thi hành án và tài liệu liên quan trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản thi hành án cho đến ngày mở cuộc đấu giá.

3. Trường hợp tổ chức bán đấu giá đã tổ chức cho người tham gia đấu giá tài sản thi hành án xem tài sản đấu giá, nhưng người tham gia đấu giá không có nhu cầu xem, thì cần xem xét các tài liệu thể hiện người tham gia đấu giá không có nhu cầu xem tài sản thi hành án.

Chương III

KIỂM SÁT CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG QUÁ TRÌNH BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 22. Kiểm sát việc Chấp hành viên giải quyết cho người phải thi hành án quyền được nhận lại tài sản

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần kiểm sát các tài liệu thể hiện người phải thi hành án đã nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá trước khi mở cuộc bán đấu giá tài sản thi hành án 01 ngày làm việc để được nhận lại tài sản thi hành án, theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự.

Điều 23. Kiểm sát địa điểm tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án

Khi kiểm sát địa điểm tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá tài sản có thực hiện việc tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án tại địa điểm được quy định trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án và Quy chế cuộc đấu giá đã được niêm yết, thông báo công khai hay không. Trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án thì phải có sự thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá tài sản với Chấp hành viên và phải được niêm yết, thông báo công khai trước khi mở cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản; đồng thời, việc thay đổi phải được thông báo cho những người đã đăng ký tham gia đấu giá được biết.

Điều 24. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Đấu giá viên, Chấp hành viên và người tham gia đấu giá trong thực hiện đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát việc Đấu giá viên thực hiện trình tự, thủ tục tổ chức, điều hành cuộc đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 41, Điều 42, Điều 43 và Điều 44 Luật Đấu giá tài sản; đối với hình thức đấu giá trực tuyến theo quy định tại Điều 10, Điều 11 và Điều 12 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2023); kiểm sát các quy định trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án và Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án. Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần chú ý nghiên cứu hồ sơ, tài liệu để kiểm sát chặt chẽ việc Đấu giá viên thực hiện quy trình điều hành việc đăng ký, trả giá và tuyên bố người trúng đấu giá tài sản thi hành án.

2. Kiểm sát việc người tham gia đấu giá tài sản thi hành án thực hiện việc trả giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật Đấu giá tài sản, trả giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản và trả giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản.

3. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Chấp hành viên trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản trong việc giám sát quá trình tổ chức, điều hành cuộc đấu giá của tổ chức bán đấu giá tài sản và Đấu giá viên; lưu ý kiểm sát chặt chẽ các trường hợp Chấp hành viên phải thực hiện quyền yêu cầu dừng việc tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản, trong các trường hợp sau đây:

a) Khi có căn cứ cho rằng tổ chức bán đấu giá tài sản có hành vi thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản; cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá theo quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

b) Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản thi hành án có hành vi thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

c) Người tham gia đấu giá tài sản thi hành án có hành vi thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai

lịch kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

4. Trường hợp Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công tham gia kiểm sát tại cuộc đấu giá tài sản thi hành án cần quan sát diễn biến quá trình tổ chức cuộc đấu giá; chú ý kiểm sát chặt chẽ việc tổ chức bán đấu giá tài sản và Đấu giá viên xử lý, giải quyết các tình huống phát sinh tại cuộc đấu giá tài sản thi hành án như: giải quyết việc khiếu nại, thắc mắc của những người tham gia đấu giá; việc sử dụng điện thoại tại cuộc đấu giá; người đi theo người tham gia đấu giá;... kịp thời phát hiện hành vi thông đồng, dìm giá tại cuộc đấu giá. Kiểm sát viên Đấu giá viên tổng hợp các nội dung đưa vào biên bản đấu giá; nội dung biên bản đấu giá phải phản ánh đúng, đầy đủ diễn biến cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 44 Luật Đấu giá tài sản.

Tại cuộc đấu giá tài sản thi hành án, nếu phát hiện vi phạm của tổ chức bán đấu giá, Đấu giá viên và những người tham gia đấu giá thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công phải yêu cầu Chấp hành viên thực hiện quyền của người có tài sản đấu giá để yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá theo quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 25. Kiểm sát việc bán đấu giá tài sản thi hành án 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 đấu giá tài sản 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 chỉ được tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản. Khi kiểm sát nội dung này, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần lưu ý các vấn đề sau:

1. Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó nếu người có tài sản đấu giá (Chấp hành viên) đồng ý bằng văn bản.

2. Việc đấu giá tài sản trong những trường hợp này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc đấu giá tài sản thi hành án.

3. Biên bản đấu giá tài sản thi hành án phải thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản và thể hiện rõ quá trình đấu giá tài sản thi hành án chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người trả giá, chấp nhận giá hợp lệ; ý kiến đồng ý của người có tài sản đấu giá (Chấp hành viên).

Điều 26. Kiểm sát việc thực hiện trách nhiệm của Chấp hành viên trong trường hợp không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành

1. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện thông báo yêu cầu đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản và thực hiện giảm giá tài sản có thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự.

2. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện thủ tục thông báo cho người được thi hành án quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án trong trường hợp từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành. Trường hợp người được thi hành án đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án thì cần xem xét việc Chấp hành viên thực hiện việc thông báo cho người phải thi hành án biết trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành; xem xét việc Chấp hành viên thực hiện giao tài sản cho người được thi hành án trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày người phải thi hành án nhận được thông báo về việc người được thi hành án đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Đối với tài sản là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì cần xem xét việc Chấp hành viên ra quyết định giao tài sản cho người được thi hành án để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản; trường hợp người phải thi hành án, người đang quản lý, sử dụng tài sản không tự nguyện giao tài sản cho người được thi hành án thì xem xét việc Chấp hành viên tổ chức thực hiện việc cưỡng chế giao tài sản cho người được thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự.

3. Kiểm sát việc Chấp hành viên ra quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá trong trường hợp người được thi hành án không đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Trường hợp giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí cưỡng chế mà người được thi hành án vẫn không nhận để trừ vào số tiền được thi hành án thì xem xét việc Chấp hành viên thực hiện giao lại tài sản cho người phải thi hành án quản lý, sử dụng, yêu cầu người phải thi hành án không được đưa tài sản này tham gia các giao dịch dân sự cho đến khi họ thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự.

4. Đối với tài sản bán đấu giá để thi hành các khoản nợ ngân sách nhà nước thì cần xem xét việc Chấp hành viên thực hiện việc giảm giá để tiếp tục bán đấu giá tài sản trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc tài sản đưa ra bán đấu giá nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành theo quy định tại khoản 4 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự.

5. Kiểm sát mức giảm giá tài sản do đương sự thỏa thuận hoặc mức giảm giá tài sản do Chấp hành viên quyết định không được vượt quá 10% giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện thủ tục thông

báo cho các đương sự về các lần giảm giá để tiếp tục bán đấu giá tài sản thi hành án và việc Chấp hành viên thực hiện ký lại hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thi hành án hoặc phụ lục hợp đồng sau khi đã giảm giá tài sản.

Chương IV

KIỂM SÁT CÁC HOẠT ĐỘNG SAU KHI KẾT THÚC BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 27. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản; xem xét các nội dung quy định về thời hạn nộp tiền và phương thức nộp tiền mua tài sản đấu giá trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, xem xét nội dung quy định về việc người mua được tài sản bán đấu giá khi không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá.

Điều 28. Kiểm sát việc Cơ quan thi hành án dân sự thu tiền từ việc bán đấu giá tài sản thi hành án

1. Kiểm sát việc Cơ quan thi hành án dân sự thu khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyển đến theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. Trường hợp Quy chế cuộc đấu giá, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án có quy định cụ thể về thời hạn chuyển tiền đặt trước thì cần xem xét thời điểm tổ chức bán đấu giá tài sản chuyển tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá cho Cơ quan thi hành án dân sự, đối chiếu với thời hạn đã được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án để xác định vi phạm.

2. Kiểm sát việc người trúng đấu giá thực hiện quy định về thời hạn nộp tiền và phương thức nộp tiền mua tài sản đấu giá cho Cơ quan thi hành án dân sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản, khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và hợp đồng mua bán đấu giá tài sản thi hành án. Theo đó, người trúng đấu giá tài sản thi hành án phải nộp tiền mua tài sản bán đấu giá vào tài khoản của Cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

3. Kiểm sát việc Cơ quan thi hành án dân sự thực hiện quy định tại khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020) về việc xử lý khoản tiền đặt trước trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối mua hoặc đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào; việc xử lý khoản tiền thanh toán mua tài sản bán đấu giá trong

trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

Điều 29. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện giao tài sản cho người trúng đấu giá

1. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện giao tài sản thi hành án cho người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự và khoản 3 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công chú ý kiểm sát chặt chẽ việc Chấp hành viên phải tổ chức việc giao tài sản thi hành án cho người trúng đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền. Trường hợp cưỡng chế giao tài sản thi hành án cho người trúng đấu giá, cần xem xét các tài liệu về việc Chấp hành viên thực hiện quy định về thời hạn, trình tự, thủ tục cưỡng chế theo quy định từ Điều 114 đến Điều 117 Luật Thi hành án dân sự.

Trong trường hợp tài sản bán đấu giá đã được giao trên thực tế cho người trúng đấu giá và người đó đã ký nhận vào biên bản giao, nhận tài sản, nhưng sau đó tài sản bị chiếm lại thì Cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

2. Kiểm sát việc thực hiện trách nhiệm của Cơ quan thi hành án dân sự trong việc cung cấp văn bản, giấy tờ cho người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án để đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo quy định Điều 106 Luật Thi hành án dân sự. Cơ quan thi hành án dân sự phải có trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ cho người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án, bao gồm: Văn bản đề nghị của Cơ quan thi hành án dân sự; bản sao bản án, quyết định của Tòa án; Quyết định thi hành án, Quyết định kê biên tài sản; văn bản bán đấu giá thành hoặc biên bản giao nhận tài sản để thi hành án; giấy tờ khác có liên quan đến tài sản (nếu có).

Điều 30. Kiểm sát việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án

Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần xem xét các tài liệu thể hiện lý do và căn cứ hủy kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án; việc Chấp hành viên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án và việc xử lý hậu quả, bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án bị hủy theo quy định tại Điều 102 Luật Thi hành án dân sự và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 31. Kiểm sát việc tổ chức bán đấu giá chuyển hồ sơ cuộc đấu giá tài sản thi hành án cho Cơ quan thi hành án dân sự

Kiểm sát về thời hạn tổ chức bán đấu giá thực hiện thông báo bằng văn bản kết quả cuộc đấu giá tài sản thi hành án trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá và thời hạn chuyển hồ sơ cuộc đấu giá tài sản thi hành án cho

Cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản; kiểm sát các tài liệu trong hồ sơ cuộc đấu giá tài sản thi hành án (hồ sơ phải có các tài liệu: Kết quả đấu giá tài sản, Biên bản đấu giá, Danh sách người trúng đấu giá và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật).

Điều 32. Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện lưu trữ các tài liệu trong hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án

Kiểm sát việc Chấp hành viên thực hiện lưu trữ các tài liệu trong hồ sơ bán đấu giá tài sản thi hành án theo quy định tại Điều 54 Luật Đấu giá tài sản và Điều 8 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020); cần chú ý xem xét các tài liệu được lưu trữ trong hồ sơ như: Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án; hồ sơ pháp lý của Tổ chức bán đấu giá và Đấu giá viên; Quy chế cuộc đấu giá; các tài liệu về việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; hồ sơ, tài liệu của những người đăng ký tham gia đấu giá; hóa đơn, chứng từ thu tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước; kết quả đấu giá, biên bản bán đấu giá, danh sách người trúng đấu giá tài sản; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; các tài liệu khác có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 33. Kiểm sát việc Cơ quan thi hành án dân sự thụ lý, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án

1. Trường hợp phát sinh khiếu nại, tố cáo liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án, Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công cần kiểm sát chặt chẽ việc Cơ quan thi hành án dân sự thụ lý, giải quyết khiếu nại, tố cáo.

2. Trường hợp đang trong quá trình thực hiện thủ tục để bán đấu giá tài sản thi hành án mà đương sự khiếu nại về việc kê biên, cưỡng chế tài sản (khiếu nại về việc kê biên, cưỡng chế thiếu hoặc thừa hoặc không chính xác) thì phải xem xét lại việc Chấp hành viên thực hiện các thủ tục kê biên, cưỡng chế tài sản. Nếu phát hiện việc kê biên, cưỡng chế không đúng dẫn đến phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng tài sản và không thể giao được tài sản thì Kiểm sát viên, Kiểm tra viên được phân công báo cáo, đề xuất lãnh đạo Viện kiểm sát cấp mình ban hành kháng nghị hoặc kiến nghị yêu cầu Chấp hành viên thực hiện lại việc kê biên tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Chương V

TỔ CHỨC THI HÀNH

Điều 34. Hiệu lực thi hành

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 35. Trách nhiệm thi hành

1. Thủ trưởng các đơn vị thuộc Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp huyện, Viện trưởng Viện kiểm sát quân sự Trung ương, Viện

trưởng Viện kiểm sát quân sự quân khu trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Quy định này.

2. Giao Vụ Kiểm sát thi hành án dân sự (Vụ 11) chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thuộc Viện kiểm sát nhân dân tối cao theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này trong toàn Ngành.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc hoặc những vấn đề cần sửa đổi, bổ sung thì các đơn vị, Viện kiểm sát báo cáo về Viện kiểm sát nhân dân tối cao (qua Vụ 11) để hướng dẫn hoặc báo cáo Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xem xét, quyết định./.