

TÌM HIỂU LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Thế nào là đấu giá tài sản?

Trả lời: 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; trừ 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.

2. Luật đấu giá tài sản áp dụng cho các tổ chức, cá nhân nào?

Trả lời: Luật đấu giá tài sản áp dụng cho các tổ chức, cá nhân sau đây:

- Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản.
- Tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng.
- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

3. Tài sản đấu giá quy định như thế nào?

Trả lời: Tài sản đấu giá bao gồm tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và tài sản do cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá, cụ thể như sau:

- a) Tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, bao gồm:
 - Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;
 - Tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật;
 - Tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
 - Tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm;
 - Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;
 - Tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung quỹ nhà nước, tài sản kê biên để bảo đảm thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;
 - Tài sản là hàng dự trữ quốc gia theo quy định của pháp luật về dự trữ quốc gia;
 - Tài sản cố định của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;
 - Tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã bị tuyên bố phá sản theo quy định của pháp luật về phá sản;

- Tài sản hạ tầng đường bộ và quyền thu phí sử dụng tài sản hạ tầng đường bộ theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng và khai thác kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Tài sản là quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về khoáng sản;

- Tài sản là quyền sử dụng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng;

- Tài sản là quyền sử dụng tần số vô tuyến điện theo quy định của pháp luật về tần số vô tuyến điện;

- Tài sản là nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật;

- Tài sản khác mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

b) Tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản.

4. Bước giá là gì?

Trả lời:

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liên kê trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

5. Giá khởi điểm được quy định như thế nào?

Trả lời:

Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

6. Người có tài sản đấu giá là những người nào?

Trả lời:

Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

7. Người mua được tài sản đấu giá được quy định như thế nào?

Trả lời:

Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

8. Người trúng đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

9. Những tổ chức nào được đấu giá tài sản?**Trả lời:**

Tổ chức đấu giá tài sản bao gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản.

10. Nguyên tắc đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời: Khi đấu giá tài sản phải thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

11. Chị L trúng đấu giá tài sản là một chiếc ô tô giá 500 triệu đồng. Cuộc đấu giá tài sản đã lập Biên bản bán đấu giá thành; đồng thời, chị L đã thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá. Tuy nhiên sau đó anh T có tranh chấp với chị L về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá là chiếc ô tô đó. Vậy theo quy định pháp luật, tài sản là chiếc ô tô trên sẽ thuộc về ai?

Trả lời:

Khoản 2 Điều 7 Luật đấu giá tài sản quy định như sau:

“Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình”.

Như vậy, căn cứ theo quy định trên, dù sau đó anh T xảy ra tranh chấp với chị L về quyền sở hữu đối với tài sản trong cuộc đấu giá là chiếc ô tô thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá là chị L.

12. Anh Q muốn tham gia phiên đấu giá tài sản với vai trò là người mua tài sản đấu giá. Tuy nhiên, anh chưa nắm được quy định về giá khởi điểm của tài sản đấu giá? Xin hỏi Luật đấu giá tài sản quy định về vấn đề này như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Luật đấu giá tài sản, giá khởi điểm của tài sản đấu giá được xác định tại thời điểm:

- Trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Trước khi thành lập Hội đồng đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- Trước khi tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng tự đấu giá.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Luật đấu giá tài sản, giá khởi điểm của tài sản đấu giá được xác định như sau:

- Đối với tài sản đấu giá mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;
- Đối với tài sản đấu giá thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá thì giá khởi điểm do người có tài sản đấu giá tự xác định hoặc ủy quyền cho tổ chức đấu giá tài sản hoặc cá nhân, tổ chức khác xác định.

13. Luật đấu giá tài sản nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện những hành vi nào?

Trả lời: Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện những hành vi sau:

- Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;
- Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;
- 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, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;
- Hạm chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;
- Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

14. Luật đấu giá tài sản nghiêm cấm tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện các hành vi nào?

Trả lời:

- a) Nghiêm cấm tổ chức đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau:
 - Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;
 - 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, dìm 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;

- Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi;

- Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

b) Nghiêm cấm Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau:

- 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, dìm 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;

- Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

15. Người có tài sản đấu giá không được thực hiện các hành vi nào?

Trả lời: Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

- Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

16. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác bị cấm thực hiện các hành vi nào?

Trả lời: Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

- 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 lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

17. Anh T sau khi tốt nghiệp đại học luật đã vào làm việc tại Phòng công chứng K và là công chứng viên được hơn 5 năm. Nay anh T có ý muốn trở thành đấu giá viên nên muốn biết tiêu chuẩn đấu giá viên được quy định như thế nào?

Trả lời

Theo quy định tại Điều 10 Luật đấu giá tài sản, đấu giá viên phải có đủ các tiêu chuẩn sau đây:

- Công dân Việt Nam thường trú tại Việt Nam, tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, có phẩm chất đạo đức tốt;

- Có bằng tốt nghiệp đại học hoặc trên đại học thuộc một trong các chuyên ngành luật, kinh tế, kế toán, tài chính, ngân hàng;

- Tốt nghiệp khóa đào tạo nghề đấu giá (cụ thể: Người 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. Thời gian khóa đào tạo nghề đấu giá là 06 tháng. Người hoàn thành khóa đào tạo nghề đấu giá được cơ sở đào tạo nghề đấu giá cấp giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá).

Các trường hợp miễn đào tạo nghề đấu giá gồm: Người đã là luật sư, công chứng viên, thừa phát lại, quản tài viên, trọng tài viên có thời gian hành nghề từ 02 năm trở lên; Người đã là thẩm phán, kiểm sát viên, chấp hành viên.

- Đạt yêu cầu kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá.

18. H là sinh viên Đại học luật mới ra trường. H đang tìm hiểu về nghề đấu giá và không rõ sau khi hoàn thành khóa đào tạo nghề đấu giá thì H có được cấp chứng chỉ hành nghề hay giấy chứng nhận tốt nghiệp không? Xin hỏi pháp luật quy định vấn đề này như thế nào?

Trả lời: Điều 11, Điều 13, Điều 14 Luật đấu giá tài sản quy định:

Thời gian khóa đào tạo nghề đấu giá là 06 tháng. Người hoàn thành khóa đào tạo nghề đấu giá được cơ sở đào tạo nghề đấu giá cấp giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá.

Người có giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá và người được miễn đào tạo nghề đấu giá được tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức đấu giá tài sản. Thời gian tập sự hành nghề đấu giá là 06 tháng. Người hoàn thành thời gian tập sự được tham dự kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá

Người đạt yêu cầu kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá gửi hồ sơ đề nghị cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá đến Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tư pháp xem xét, quyết định cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

Tuy nhiên do H mới ra trường, chưa có thời gian làm việc trong lĩnh vực được đào tạo từ 03 năm trở lên vì vậy H không đủ điều kiện để đăng ký tham gia vào khóa đào tạo nghề đấu giá. Do không qua khóa đào tạo nghề đấu giá nên H không thể có Chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá cũng như Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

19. Tôi làm luật sư được 3 năm tại Văn phòng luật sư A, tôi có dự định sau này sẽ chuyển sang làm việc trong lĩnh vực đấu giá tài sản. Xin hỏi, để được làm đấu giá viên thì tôi có phải tham gia khóa đào tạo nghề đấu giá hay không ?

Trả lời: Theo quy định của Luật đấu giá tài sản, một người muốn trở thành đấu giá viên phải đáp ứng nhiều các tiêu chuẩn, trong đó có tiêu chuẩn là phải tốt nghiệp khóa đào tạo nghề đấu giá. Tuy nhiên, Luật đấu giá tài sản cũng quy định một số trường hợp được miễn đào tạo nghề đấu giá, đó là:

- Người đã là luật sư, công chứng viên, thừa phát lại, quản tài viên, trọng tài viên có thời gian hành nghề từ 02 năm trở lên.

- Người đã là thẩm phán, kiểm sát viên, chấp hành viên.

Như vậy trường hợp của bạn đã làm luật sư 3 năm nên bạn được miễn đào tạo nghề đấu giá.

20. Tập sự hành nghề đấu giá được quy định như thế nào?

Trả lời:

- Người có giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá và người được miễn đào tạo nghề đấu giá được tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức đấu giá tài sản.

- Thời gian tập sự hành nghề đấu giá là 06 tháng. Thời gian tập sự hành nghề đấu giá được tính từ ngày tổ chức đấu giá tài sản thông báo danh sách người tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức mình cho Sở Tư pháp nơi tổ chức đấu giá tài sản có trụ sở.

- Tổ chức đấu giá tài sản phân công đấu giá viên hướng dẫn người tập sự hành nghề đấu giá. Đấu giá viên hướng dẫn tập sự phải hướng dẫn, giám sát và chịu trách nhiệm về các công việc do người tập sự thực hiện.

Người tập sự hành nghề đấu giá được hướng dẫn các kỹ năng hành nghề và thực hiện các công việc liên quan đến đấu giá tài sản do đấu giá viên hướng dẫn phân công và chịu trách nhiệm trước đấu giá viên hướng dẫn về những công việc đó. Người tập sự hành nghề đấu giá không được điều hành cuộc đấu giá.

- Người hoàn thành thời gian tập sự được tham dự kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá.

Nội dung kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá bao gồm kỹ năng hành nghề đấu giá, pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật có liên quan, Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên.

- Việc kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá do Hội đồng kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá thực hiện. Bộ Tư pháp thành lập Hội đồng kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá; thành phần Hội đồng bao gồm đại diện Bộ Tư pháp làm Chủ tịch, đại diện các cơ quan, tổ chức có liên quan và một số đấu giá viên là thành viên.

21. Xin hỏi, quy định về thời hạn cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá là bao nhiêu ngày? Trong trường hợp không đủ điều kiện để cấp Chứng chỉ có được thông báo lý do hay không?

Trả lời:

Khoản 2 Điều 14 Luật đấu giá tài sản quy định “Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quyết định cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá; trường hợp từ chối phải thông báo lý do bằng văn bản. Người bị từ chối cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá có quyền khiếu nại, khởi kiện theo quy định của pháp luật”.

22. Những trường hợp nào không được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá?

Trả lời:

Những trường hợp sau đây không được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá

- Không đủ tiêu chuẩn quy định tại Điều 10 Luật đấu giá tài sản (đã nêu ở Câu 17 của Sách này).

- Đang là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, viên chức quốc phòng trong cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật trong cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức, trừ trường hợp là công chức, viên chức được đề nghị cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá để làm việc cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

- Bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

- Đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự; bị kết án và bản án đã có hiệu lực pháp luật; đã bị kết án mà chưa được xóa án tích; đã bị kết án về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, các tội về tham nhũng kể cả trường hợp đã được xóa án tích.

- Đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

23. Trường hợp nào bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá và trình tự, thủ tục thu hồi được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

a) Các trường hợp bị thu hồi chứng chỉ hành nghề đấu giá:

Người đã được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá bị thu hồi Chứng chỉ trong những trường hợp sau đây:

- Không đáp ứng đủ tiêu chuẩn đấu giá viên quy định tại Điều 10 Luật đấu giá tài sản (đã nêu ở Câu 17 của Sách này).

- Không hành nghề đấu giá tài sản dưới một trong các hình thức bao gồm: Hành nghề tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản; Hành nghề tại doanh nghiệp đấu giá tài sản; Hành nghề tại tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng trong thời hạn 02 năm kể từ ngày được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính do hành vi lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi hoặc 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;

- Thôi hành nghề theo nguyện vọng;

- Bị tuyên bố mất tích hoặc tuyên bố là đã chết.

b) Trình tự, thủ tục thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá:

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông tin về người đã được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá thuộc trường hợp thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại mục a nêu trên, Sở Tư pháp nơi đặt trụ sở của tổ chức mà người đó đang hành nghề hoặc Sở Tư pháp nơi thường trú trong trường hợp người đã được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá nhưng chưa hành nghề có trách nhiệm tiến hành xem xét, xác minh;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày có căn cứ khẳng định người đã được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá thuộc trường hợp bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá, Sở Tư pháp có văn bản đề nghị Bộ Tư pháp thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá của người đó kèm theo giấy tờ có liên quan;

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tư pháp ra quyết định thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá. Quyết định thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá được gửi cho người bị thu hồi Chứng chỉ, tổ chức nơi người đó hành nghề, Sở Tư pháp đã có văn bản đề nghị. Trường hợp không đủ căn cứ thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá thì Bộ Tư pháp thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

24. Đấu giá viên được hành nghề theo hình thức nào?

Trả lời:

- Đấu giá viên hành nghề theo các hình thức sau đây:

+ Hành nghề tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;

- + Hành nghề tại doanh nghiệp đấu giá tài sản;
- + Hành nghề tại tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng.

- Việc hành nghề của đấu giá viên tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản, pháp luật về cán bộ, công chức và pháp luật về viên chức.

- Việc hành nghề của đấu giá viên tại doanh nghiệp đấu giá tài sản thực hiện thông qua việc thành lập hoặc tham gia thành lập hoặc làm việc theo hợp đồng lao động tại doanh nghiệp đấu giá tài sản. Mỗi đấu giá viên chỉ được thành lập hoặc tham gia thành lập một doanh nghiệp đấu giá tài sản hoặc ký hợp đồng lao động với một doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc hành nghề của đấu giá viên tại tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật về lao động.

25. Anh B đã tốt nghiệp đại học tài chính đang làm việc tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản X. Anh B có mong muốn trở thành đấu giá viên nên muốn biết đấu giá viên có những quyền và nghĩa vụ gì ?

Trả lời:

Theo khoản 1 Điều 19 Luật đấu giá tài sản, đấu giá viên có các quyền sau đây:

- Hành nghề trên toàn lãnh thổ Việt Nam;
- Trực tiếp điều hành cuộc đấu giá;
- Truất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi sau đây: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; 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 đìm 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 lệch kết quả đấu giá tài sản; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;
- Điều hành cuộc đấu giá theo hợp đồng giữa Hội đồng đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản nơi đấu giá viên hành nghề trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng thực hiện hoặc tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng trong trường hợp tổ chức tự đấu giá;
- Hướng dẫn, giám sát việc tập sự của người tập sự hành nghề đấu giá;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, khoản 2 Điều 19 Luật đấu giá tài sản quy định đấu giá viên có các nghĩa vụ sau đây:

- Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức đấu giá tài sản về cuộc đấu giá do mình thực hiện;
- Chịu trách nhiệm về các công việc do người tập sự hành nghề đấu giá mà mình hướng dẫn thực hiện;
- Tham gia bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

26. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng. Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản là đấu giá viên.

27. Doanh nghiệp đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

- Doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tên của doanh nghiệp đấu giá tư nhân do chủ doanh nghiệp lựa chọn, tên của công ty đấu giá hợp danh do các thành viên thỏa thuận lựa chọn và theo quy định của Luật doanh nghiệp nhưng phải bao gồm cụm từ “doanh nghiệp đấu giá tư nhân” hoặc “công ty đấu giá hợp danh”.

- Điều kiện đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản:

+ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân có chủ doanh nghiệp là đấu giá viên, đồng thời là Giám đốc doanh nghiệp; Công ty đấu giá hợp danh có ít nhất một thành viên hợp danh là đấu giá viên, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của công ty đấu giá hợp danh là đấu giá viên;

+ Có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho hoạt động đấu giá tài sản.

- Những nội dung liên quan đến thành lập, tổ chức, hoạt động và chấm dứt hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản không quy định tại Luật đấu giá tài sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

28. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

- Người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải được lập thành văn bản, được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản.

- Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản bằng chứng chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về bằng chứng đó.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản đấu giá cung cấp. Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

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

- Người có tài sản đấu giá hoặc tổ chức đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi tổ chức đấu giá tài sản nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

- Người có tài sản đấu giá có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

+ Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

+ Tổ chức đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

+ Tổ chức đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

+ Tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá 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;

+ Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

29. Tôi được biết theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Cho tôi hỏi Quy chế cuộc đấu giá bao gồm những nội dung gì?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 34 Luật đấu giá tài sản thì tổ chức đấu giá tài sản (Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp đấu giá tài sản) phải ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế cuộc đấu giá bao gồm những nội dung chính sau đây:

- 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;
- Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

30. Được biết Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản B sắp mở phiên đấu giá khu đất tại phường Đ, ông Văn rất muốn tham gia. Tuy nhiên, ông Văn không biết nơi niêm yết việc đấu giá tài sản ở đâu để xem thông tin. Xin hỏi pháp luật quy định như thế nào về địa điểm niêm yết việc đấu giá tài sản ?

Trả lời:

Tại Khoản 1 Điều 35 Luật đấu giá tài sản quy định tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản như sau:

- Đối với tài sản là động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi trưng bày tài sản (nếu có) và nơi tổ chức cuộc đấu giá ít nhất là 07 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá;
- Đối với tài sản là bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Như vậy, theo quy định trên, đối với tài sản là bất động sản thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản B phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở Trung tâm

dịch vụ đấu giá tài sản B, tại nơi tổ chức cuộc đấu giá và tại Ủy ban nhân dân phường Đ. Để biết thông tin về phiên đấu giá khu đất, ông Văn có thể đến các địa điểm trên trong 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

31. Việc xem tài sản đấu giá được quy định như thế nào?

Trả lời:

- Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày. 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.

- Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá, đối với tài sản đấu giá là quyền tài sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày.

32. Đăng ký tham gia đấu giá được quy định như thế nào?

Trả lời:

a) Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

b) Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

c) Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

d) Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật ;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người sau đây: người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

33. Tôi được biết nếu muốn tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền đặt trước. Cho tôi hỏi, tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước trong đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 39 Luật đấu giá tài sản quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước như sau:

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá 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.

Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp 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.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật quy định người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước .

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện

hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm bao gồm: cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; 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 lệch kết quả đấu giá tài sản; các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;

- Ngoài các trường hợp quy định nêu trên, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

- Tiền đặt trước trong các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

34. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

- Hình thức đấu giá:

Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

+ Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;

+ Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;

+ Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

+ Đấu giá trực tuyến.

- Phương thức đấu giá bao gồm:

+ Phương thức trả giá lên;

+ Phương thức đặt giá xuống.

- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

35. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản

Trả lời:

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá

Kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

36. Qua tìm hiểu về đấu giá tài sản, tôi được biết có hai phương thức đấu giá là đấu giá theo phương thức trả giá lên hoặc đấu giá theo phương thức đặt giá xuống. Cho tôi biết quy định cụ thể về các phương thức đấu giá này?

Trả lời:

- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;

Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

- Việc chấp nhận giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống được thực hiện như sau:

Đấu giá viên đưa ra giá đề người tham gia đấu giá chấp nhận giá. Người chấp nhận giá khởi điểm là người trúng đấu giá;

Đấu giá viên công bố mức giảm giá và tiến hành đấu giá tiếp trong trường hợp không có người nào chấp nhận giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm. Người chấp nhận mức giá đã giảm là người trúng đấu giá;

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng chấp nhận giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

37. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá được quy định như thế nào?

Trả lời: Việc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá được quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản như sau:

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:

+ Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

+ Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo phương thức trả giá lên hoặc theo phương thức đặt giá xuống.

- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Việc chấp nhận giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu chấp nhận giá, ghi việc chấp nhận, giá khởi điểm mà đấu giá viên đưa ra vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu chấp nhận giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về;

+ Đấu giá viên công bố việc chấp nhận giá của từng người tham gia đấu giá với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố người chấp nhận giá khởi điểm và công bố người đó là người trúng đấu giá. Trường hợp không có người nào chấp nhận giá khởi điểm thì đấu giá viên công bố mức giảm giá và tiến hành việc bỏ phiếu với mức giá đã giảm;

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng chấp nhận giá khởi điểm hoặc giá đã giảm thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận cách thức tiến hành bỏ phiếu và số vòng đấu giá.

38. Ông N tham gia đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp nhưng muốn biết ông có thể gửi phiếu qua đường bưu chính hay không? Trong trường hợp bỏ phiếu gián tiếp, pháp luật có quy định nào để nâng cao tính bảo mật của phiếu và bảo đảm tính minh bạch, đúng luật của kết quả bỏ phiếu?

Trả lời:

Ông N có thể tham gia bỏ phiếu gián tiếp bằng cách gửi qua đường bưu chính đến nơi tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 43 Luật đấu giá tài sản, cụ thể:

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu

giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bóc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

39. Kết thúc phiên đấu giá, với mức giá đưa ra cao nhất nên anh Q đã trúng đấu giá. Xin hỏi, thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá có thể coi là anh Q đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hay không? Giữa anh Q và người có tài sản đấu giá có thể ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá dựa trên căn cứ nào?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 46 Luật đấu giá tài sản về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản:

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Đối chiếu với các quy định trên thì anh Q coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố anh Q là người trúng đấu giá, trừ trường hợp anh Q từ chối ký biên bản đấu giá.

Kết quả đấu giá là căn cứ để anh Q và người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản.

40. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản được quy định như thế nào?

Trả lời:

Tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản quy định về thông báo công khai việc đấu giá tài sản như sau:

Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 của Luật đấu giá tài sản, đối với tài sản đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

Trường hợp đấu giá lại trong trường hợp đã đấu giá lần thứ hai nhưng vẫn không thành (theo thủ tục rút gọn) thì tổ chức đấu giá tài sản thông báo công khai một lần việc đấu giá tài sản trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 07 ngày làm việc đối với tài sản là động sản, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở cuộc đấu giá.

** Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:*

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản;
- Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá;
- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền đặt trước;
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

41. Xin hãy cho biết, việc đấu giá tài sản trong trường chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá không áp dụng đối với các tài sản nào?

Trả lời:

Điều 59 Luật đấu giá tài sản quy định 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 không áp dụng đối với các tài sản sau đây:

- Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;
- Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Tài sản khác mà pháp luật quy định không 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.

42. Cho tôi hỏi, trong những trường hợp nào phải đấu giá tài sản thông qua Hội đồng đấu giá tài sản?

Trả lời:

Khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản quy định: Người có tài sản đấu giá mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá tài sản trong các trường hợp sau đây:

- Luật quy định việc đấu giá tài sản do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;
- Không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản.

Người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về toàn bộ hoạt động của Hội đồng.

Hội đồng đấu giá tài sản gồm ba thành viên trở lên; Chủ tịch Hội đồng là người có tài sản đấu giá hoặc người được ủy quyền; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp cùng cấp, đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định của pháp luật. Hội đồng đấu giá tài sản có thể ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản để cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

43. Hội đồng đấu giá tài sản có những quyền và nghĩa vụ gì?

Trả lời:

Theo Điều 62 Luật đấu giá tài sản thì Hội đồng đấu giá tài sản có những quyền và nghĩa vụ sau:

** Hội đồng đấu giá tài sản có các quyền sau đây:*

- Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;
- Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Đề nghị định giá, giám định tài sản đấu giá;

- Lựa chọn hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá; Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá; Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; Đấu giá trực tuyến để đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

** Hội đồng đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:*

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá; Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá

- Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản;

- Tổ chức và thực hiện đấu giá theo Quy chế hoạt động của Hội đồng, Quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

- Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản về kết quả đấu giá tài sản;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

44. Hãy cho tôi biết về quyền và nghĩa vụ của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng trong hoạt động đấu giá tài sản ?

Trả lời:

Tại Điều 65 Luật đấu giá tài sản quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng trong hoạt động đấu giá tài sản như sau:

** Tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng có các quyền sau đây:*

- Ký hợp đồng lao động với đấu giá viên hành nghề tại tổ chức;

- Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

- Tổ chức cuộc đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác phù hợp với yêu cầu cuộc đấu giá;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

** Tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng có các nghĩa vụ sau đây:*

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá;
- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;
- Trường hợp đấu giá tài sản 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 thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của người có tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Trường hợp tự đấu giá tài sản thì phải chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá;
- Bồi thường thiệt hại do tổ chức gây ra trong khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá;
- Đề nghị Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở cấp Thẻ đấu giá viên cho đấu giá viên hành nghề tại tổ chức;
- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên của tổ chức;
- Báo cáo Bộ Tư pháp danh sách đấu giá viên đang hành nghề tại tổ chức định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu;
- Báo cáo Bộ Tư pháp và Ngân hàng nhà nước Việt Nam về hoạt động đấu giá tài sản định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu;
- Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra hoạt động đấu giá tài sản;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

45. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản A vừa nhận được yêu cầu bán đấu giá chiếc ô tô Camry. Đây là tài sản của Doanh nghiệp X muốn bán để trả nợ ngân hàng do doanh nghiệp đã bị tuyên bố phá sản. Trong trường hợp Trung tâm A thực hiện đấu giá tài sản này thì thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá tài sản được xác định như thế nào ?

Trả lời:

Trường hợp này tài sản đấu giá là chiếc ô tô Camry - tài sản của Doanh nghiệp X đã bị tuyên bố phá sản theo quy định của pháp luật về phá sản - thuộc nhóm tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá (điểm i khoản 1 Điều 4 Luật đấu giá tài sản) nên thù lao dịch vụ đấu giá được xác định theo cơ chế giá dịch vụ theo khung do Bộ Tài chính quy định, cụ thể được quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản

Đối với chi phí đấu giá tài sản, chi phí này được xác định bao gồm chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá tài sản do người có tài sản đấu giá và Trung tâm dịch vụ đấu giá A thỏa thuận (khoản 2 Điều 66 Luật đấu giá tài sản).

46. Trong một buổi đấu giá tài sản, anh A là người tham gia đấu giá đã to tiếng, gây sự với những người xung quanh làm mất trật tự tại cuộc đấu giá. Cho tôi hỏi hành vi của anh A sẽ bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Tại buổi đấu giá, anh A đã có hành vi to tiếng, gây sự với những người xung quanh... làm mất trật tự cuộc đấu giá.

Đây là hành vi bị nghiêm cấm theo điểm c khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản (*Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá*). Do anh A là người tham gia đấu giá nên việc xử lý đối với anh A sẽ căn cứ vào Điều 70 Luật đấu giá tài sản; anh A sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính, trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường.

47. Anh C là chủ sở hữu của chiếc bình cổ là tài sản được đưa ra đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản X. Sau phiên đấu giá, chiếc bình đã được bán cho anh B. Tuy nhiên, anh B phát hiện anh C đã có hành vi thông đồng, móc nối với anh A là đấu giá viên để cung cấp thông tin sai lệch về chiếc bình. Anh B đã tố cáo hành vi này của anh C đến cơ quan có thẩm quyền. Hành vi này của anh C sẽ bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Do anh C là chủ tài sản đấu giá (chiếc bình cổ), đồng thời đã có hành vi thông đồng, móc nối với anh A là đấu giá viên để làm sai lệch thông tin về chiếc bình này (Đây là hành vi vi phạm quy định tại điểm a khoản 4 Điều 9 Luật đấu giá tài sản) nên việc xử lý hành vi vi phạm đối với anh C được thực hiện theo quy định tại Điều 71 Luật đấu giá tài sản. Tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà anh C sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Trường hợp nếu gây thiệt hại thì anh C phải bồi thường theo quy định của pháp luật

Đồng thời, kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại khoản 4 Điều 72 Luật đấu giá tài sản.

48. Anh A là chủ ngôi nhà được đem ra đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản X. Sau khi biết kết quả cuộc đấu giá, anh A không hài lòng vì giá thấp hơn so với kỳ vọng của anh nên có ý định muốn hủy kết quả đấu giá. Anh A muốn biết trường hợp của anh thì có thể hủy kết quả đấu giá hay không ?

Trả lời:

Theo Luật đấu giá tài sản, kết quả đấu giá tài sản sẽ bị hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá 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;

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ do người có tài sản đấu giá thực hiện quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

- + Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

- + Tổ chức đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

- + Tổ chức đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

- + Tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá 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;

- + Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đim giá trong quá trình tham gia 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;

đ) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn để người có tài sản đấu giá thực hiện quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá đã nêu ở mục d Câu này.

Như vậy, khi biết kết quả đấu giá ngôi nhà không như kỳ vọng, anh A có thể thỏa thuận với Trung tâm dịch vụ đấu giá X và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản.

49. Anh M là người tham gia phiên đấu giá tài sản xử lý nợ của Doanh nghiệp X. Buổi đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản tổ chức. Sau khi kết thúc buổi đấu giá, anh M không đồng tình về kết quả đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản vì cho rằng thiếu công bằng, khách quan. Anh M có dự định khiếu nại việc đấu giá này lên cơ quan có thẩm quyền. Xin hỏi, Luật đấu giá tài sản quy định vấn đề trên như thế nào?

Trả lời:

Khiếu nại về việc đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản được thực hiện theo Điều 75 Luật đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Hội đồng đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

- Người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại.

- Trường hợp hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại mà không được giải quyết khiếu nại hoặc không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thì người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

50. Sau khi tham gia một phiên đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện X, anh A nhận thấy việc tổ chức đấu giá thiếu minh bạch, có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới kết quả đấu giá. Vậy trong trường hợp này, anh A có được quyền tố cáo các sai phạm này hay không? Và việc giải quyết tố cáo được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo Điều 76 Luật đấu giá tài sản thì mọi công dân có quyền tố cáo với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền về hành vi vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Như vậy, nếu anh A phát hiện ra các sai phạm trong hoạt động đấu giá tài sản thì anh A hoàn toàn có quyền tố cáo các sai phạm này tới cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền.

Việc giải quyết tố cáo của anh A được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.