

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
TỐI CAO**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1862 /VKSTC-V11

V/v: tham gia ý kiến Dự thảo Quy định  
về quy trình, kỹ năng kiểm sát hoạt động  
bán đấu giá tài sản thi hành án

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: - Viện kiểm sát Quân sự Trung ương;  
- Các đơn vị Vụ 3, Vụ 5, Vụ 7, Vụ 9, Vụ 10, Vụ 12,  
Vụ 14, Thanh tra, Văn phòng VKSND tối cao;  
- VKSND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thực hiện Chỉ thị số 01/CT-VKSTC ngày 27/12/2021 của Viện trưởng VKSND tối cao về “Công tác của ngành Kiểm sát nhân dân năm 2022”; Kế hoạch số 01/KH-VKSTC ngày 30/12/2021 về “Công tác trọng tâm của Viện kiểm sát nhân dân tối cao năm 2022”. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác Kiểm sát thi hành án dân sự nói chung, kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án nói riêng, Vụ Kiểm sát Thi hành án dân sự (Vụ 11) đã nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Quy định về Quy trình, kỹ năng kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

Vụ 11 kính gửi Dự thảo Quy định về Quy trình, kỹ năng kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để các đồng chí chỉ đạo tổ chức tham gia đóng góp ý kiến tại đơn vị (Dự thảo được đăng tải trên Trang tin điện tử VKSTC).

Văn bản góp ý của các đơn vị đề nghị gửi về Vụ 11 trước ngày 10 tháng 6 năm 2022 (đồng thời, gửi bản mềm theo địa chỉ e-mail: vp\_v11@vks.gov.vn) để Vụ 11 tổng hợp, hoàn thiện Dự thảo, trình Viện trưởng VKSND tối cao ban hành.

Trân trọng cảm ơn sự phối hợp của các đồng chí! 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đ/c Viện trưởng VKSTC (để b/cáo);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSTC (để b/cáo);
- Trang tin điện tử VKSTC;
- Lưu: VT, V11.

**TL. VIỆN TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG  
VỤ KIỂM SÁT THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**



**Nguyễn Kim Sáu**

Số: /QĐ-VKSTC

Hà Nội, ngày tháng 6 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy định về quy trình, kỹ năng kiểm sát**  
**hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án**

**VIỆN TRƯỞNG VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO**

*Căn cứ Luật tổ chức Viện kiểm sát nhân dân năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);*  
*Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ kiểm sát thi hành án dân sự, Vụ trưởng Vụ Pháp chế và quản lý khoa học.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quy trình, kỹ năng kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thuộc VKSND tối cao, Viện trưởng VKSND cấp tỉnh, Viện trưởng VKSND cấp huyện và Viện trưởng Viện kiểm sát quân sự Trung ương trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Quy định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để b/cáo);
- Các đ/c PVT VKSNDTC;
- Lưu: VT, V11.

**KT. VIỆN TRƯỞNG**  
**PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

**Nguyễn Duy Giảng**

**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 /QĐ-VKSTC ngày tháng 6 năm 2022*  
*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 quy trình, kỹ năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án (THA) của Chấp hành viên (CHV), Cơ quan Thi hành án dân sự (THADS), cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong quá trình bán đấu giá tài sản THA theo quy định của pháp luật về THADS và pháp luật về đấu giá tài sản.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tối cao, VKSND cấp tỉnh, VKSND cấp huyện. Viện kiểm sát quân sự các cấp áp dụng quy định này phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cấp mình.

2. Kiểm sát viên (KSV), Kiểm tra viên (KTV), công chức khác được giao nhiệm vụ kiểm sát THADS (sau đây gọi chung là KSV).

3. Cơ quan THADS, CHV và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bán đấu giá tài sản THA.

**Điều 3. Nguyên tắc khi tiến hành kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án**

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về THADS, pháp luật về bán đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác có liên quan; các quy chế, quy định, hướng dẫn của VKSND tối cao về công tác kiểm sát THADS.

2. Bảo đảm thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn; đúng phạm vi và chủ thể được kiểm sát.

3. Bảo đảm sự vô tư, khách quan, toàn diện và đầy đủ khi tiến hành kiểm sát; bảo đảm sự phối hợp hiệu quả, không làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của chủ thể được kiểm sát.

**Chương II**  
**QUY TRÌNH, KỸ NĂNG KIỂM SÁT HOẠT ĐỘNG**  
**BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN**

**Điều 4. Yêu cầu cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản thi hành án để kiểm sát**

1. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 6 Điều 28 Luật Tổ chức VKSND năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 12 Luật THADS năm 2014, VKSND thực hiện quyền yêu cầu Cơ quan THADS và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

cung cấp hồ sơ, tài liệu về hoạt động bán đấu giá tài sản THA để tiến hành kiểm sát. KSV được phân công thực hiện việc tiếp nhận và nghiên cứu hồ sơ, tài liệu để kiểm sát, làm rõ việc tổ chức THADS có đúng nội dung bản án, quyết định của Tòa án hay không; việc thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về tổ chức THADS và pháp luật về bán đấu giá tài sản<sup>1</sup>.

Đối với các hồ sơ chưa đầy đủ các tài liệu về trình tự, thủ tục tổ chức THADS nói chung và các tài liệu về trình tự, thủ tục cưỡng chế kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản THA nói riêng thì yêu cầu CHV, Cơ quan THADS cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu còn thiếu. Việc yêu cầu phải bằng văn bản theo mẫu quy định, do lãnh đạo Viện (hoặc lãnh đạo Vụ) ký; nội dung văn bản nêu rõ lý do cần yêu cầu, tên cơ quan, tổ chức, cá nhân được yêu cầu, nội dung cần yêu cầu, thời gian thực hiện và trả lời cho VKSND<sup>2</sup>. Nếu CHV, Cơ quan THADS không cung cấp được các tài liệu còn thiếu thì phải có văn bản nêu rõ lý do.

2. Tiến hành trực tiếp xác minh vụ việc bán đấu giá tài sản THA hoặc những vấn đề cần thiết phục vụ cho việc kiểm sát.

Trong quá trình nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về hoạt động bán đấu giá tài sản THA, nếu thấy cần thiết, KSV báo cáo đề xuất việc trực tiếp xác minh vụ việc bán đấu giá tài sản THA hoặc những vấn đề cần thiết phục vụ cho việc kiểm sát. Khi đề xuất xác minh, KSV cần báo cáo, nêu rõ nội dung cần xác minh, thời gian và các thành viên tham gia. CHV thụ lý vụ việc THA có thể được mời tham gia xác minh nếu thấy cần thiết. Việc xác minh phải lập biên bản, ghi rõ thời gian, địa điểm, thành phần, nội dung và kết quả xác minh. Biên bản xác minh phải có đủ chữ ký của các thành viên tham gia và có xác nhận của đại diện chính quyền nơi tiến hành xác minh.

3. Qua nghiên cứu, kiểm sát hồ sơ, tài liệu có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản THA, nếu phát hiện vi phạm trong quá trình tổ chức THADS nói chung, vi phạm trong việc bán đấu giá tài sản THA nói riêng thì KSV báo cáo đề xuất lãnh đạo có văn bản yêu cầu, kiến nghị hoặc kháng nghị kịp thời.

KSV có thể báo cáo đề xuất ban hành văn bản yêu cầu, kiến nghị với Thủ trưởng Cơ quan THADS được kiểm sát, cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản THA xem xét, khắc phục vi phạm ít nghiêm trọng và xử lý người vi phạm hoặc áp dụng biện pháp phòng ngừa chung theo quy

<sup>1</sup> Khi nghiên cứu hồ sơ tổ chức THADS có thực hiện cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản THA, Kiểm sát viên cần kiểm sát chặt chẽ việc tuân theo pháp luật của CHV, Cơ quan THADS trong việc thực hiện trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản THA theo quy định từ Điều 101 đến Điều 106 Luật THADS năm 2014; việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của CHV với vai trò là người có tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 33, Điều 44, Điều 46, Điều 47, Điều 53, Điều 54, Điều 56, Điều 58, Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 72, ... Luật Đấu giá tài sản năm 2016; việc thực hiện quy định tại Điều 27, Điều 28, Điều 31 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS (Nghị định số 62/2015/NĐ-CP) và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP (Nghị định số 33/2020/NĐ-CP); Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

<sup>2</sup> Thực hiện theo Điều 33 Quy chế công tác kiểm sát THADS, THAHC ban hành theo Quyết định số 810/QĐ-VKSTC-V11 ngày 20/12/2016 của Viện trưởng VKSND tối cao (Quy chế số 810)

định tại khoản 7 Điều 28 Luật Tổ chức VKSND năm 2014, điểm đ khoản 2 Điều 12 Luật THADS năm 2014 và Điều 35 Quy chế 810.

Trường hợp phát hiện quyết định hoặc hành vi của CHV hoặc Thủ trưởng Cơ quan THADS được kiểm sát có vi phạm pháp luật nghiêm trọng, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự hoặc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hoạt động bán đấu giá tài sản THA thì phải báo cáo đề xuất thực hiện quyền kháng nghị để yêu cầu thu hồi, sửa đổi, bổ sung, hủy quyết định có vi phạm pháp luật trong việc THA, chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật theo quy định khoản 8 Điều 28 Luật Tổ chức VKSND năm 2014, điểm e khoản 2 Điều 12, Điều 160 Luật THADS năm 2014 và Điều 34 Quy chế 810.

Trường hợp phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì báo cáo đề xuất ban hành văn bản chuyên hồ sơ, tài liệu đến Cơ quan điều tra VKSND tối cao để xem xét xử lý theo thẩm quyền.

Trường hợp phát hiện bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án có dấu hiệu oan, sai, tuyên không rõ, khó thi hành thì chuyển đến VKSND cấp cao 1, 2, 3 hoặc các đơn vị nghiệp vụ thuộc VKSND tối cao (Vụ 7, Vụ 9, Vụ 10) để xem xét kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm, tái thẩm.

Qua kiểm sát hoạt động bán đấu giá tài sản THA, VKSND cấp trên cần tổng hợp, ban hành thông báo rút kinh nghiệm chung về nghiệp vụ kiểm sát hoặc về các dạng vi phạm pháp luật trong hoạt động bán đấu giá tài sản THA.

#### **Điều 5. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Chấp hành viên, Cơ quan Thi hành án dân sự trong việc bán đấu giá tài sản thi hành án**

Khi kiểm sát việc tuân theo pháp luật của CHV, Cơ quan THADS trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản THA, KSV chú ý kiểm sát việc thực hiện các thủ tục về gửi, thông báo, niêm yết các văn bản, quyết định về THA liên quan đến việc bán đấu giá tài sản THA, cụ thể như sau:

1. Đối với việc bán đấu giá tài sản THA là động sản có giá trị từ trên 10 triệu đồng và bất động sản do Tổ chức bán đấu giá thực hiện.

KSV thực hiện kiểm sát việc CHV tổ chức cho các đương sự thực hiện quyền thỏa thuận về Tổ chức bán đấu giá tài sản THA theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS năm 2014. Theo đó, cần xem xét các tài liệu thể hiện việc CHV thực hiện việc thông báo cho các đương sự quyền thỏa thuận về Tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày định giá và việc CHV ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản THA với Tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận.

Trong trường hợp các đương sự không thỏa thuận được về Tổ chức bán đấu giá tài sản THA thì KSV cần kiểm sát việc CHV lựa chọn tổ chức bán đấu giá có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; kiểm sát về thời hạn ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản THA theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS năm 2014 (trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày định giá),

cần xem xét đến hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá tại thời điểm ký hợp đồng dịch vụ đấu giá; kiểm sát về nội dung của Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản THA theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cần lưu ý một số nội dung trong Hợp đồng như: Giá khởi điểm; Bước giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; Khoản tiền nộp trước để tham gia đấu giá; Các trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước; Thời hạn thanh toán tiền trúng đấu giá; Thời hạn ký Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá; Thời hạn giao tài sản trúng đấu giá; Thù lao dịch vụ đấu giá tài sản; Các trường hợp bị hủy kết quả đấu giá và bồi thường thiệt hại; Xử lý tranh chấp khi một trong các bên vi phạm Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Kiểm sát về thời hạn thực hiện việc bán đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật THADS năm 2014 (đối với động sản trong thời hạn 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng).

### 2. Đối với trường hợp CHV bán đấu giá tài sản THA.

KSV cần xem xét các tài liệu trong hồ sơ để xác định tài sản THA thuộc các trường hợp CHV được quyền bán đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 101 Luật THADS năm 2014, cụ thể:

- 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;

- Động sản có giá trị từ 02 triệu đồng đến 10 triệu đồng.

Đồng thời, kiểm sát việc CHV thực hiện quy định về thời hạn tổ chức bán đấu giá tài sản THA, cụ thể: Đối với tài sản là động sản phải thực hiện trong thời hạn 30 ngày và đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày định giá hoặc từ ngày nhận được văn bản của Tổ chức bán đấu giá từ chối bán đấu giá.

### 3. Đối với trường hợp người phải THA nhận lại tài sản THA.

KSV cần kiểm sát chặt chẽ việc CHV thực hiện thông báo cho người phải THA quyền được nhận lại tài sản THA theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật THADS năm 2014; xác định rõ người phải THA nộp đủ tiền THA và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế THA, tổ chức bán đấu giá trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc để được nhận lại tài sản THA.

### 4. Đối với việc bán đấu giá tài sản THA thuộc sở hữu chung.

KSV cần kiểm sát việc CHV thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật THADS năm 2014 và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP cụ thể:

- Trước khi bán đấu giá tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung, KSV cần xem xét CHV có hay không thực hiện việc thông báo và định thời hạn cho chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải THA 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 THA theo giá đã định, cần xem xét việc CHV thực hiện việc thông báo cho các sở hữu chung đó thỏa thuận người được quyền mua; nếu không thỏa thuận được thì CHV tổ chức bốc thăm để chọn ra người được mua tài sản.

- Trường hợp chủ sở hữu chung không mua phần tài sản của người phải THA thì KSV cần xem xét trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết hạn ưu tiên nêu trên, CHV có thực hiện bán hoặc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc sở hữu chung của người phải THA theo quy định tại Điều 101 Luật THADS năm 2014 hay không.

#### 5. Đối với trường hợp bán đấu giá thành tài sản THA.

- Kiểm sát việc CHV thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; cần chú ý xem xét nội dung Hợp đồng quy định về thời hạn và phương thức nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá, quy định về việc người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá... theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP.

- Kiểm sát việc CHV thực hiện giao tài sản THA cho người trúng đấu giá. Theo quy định của pháp luật về THADS và pháp luật về đấu giá tài sản hiện hành, thì thời hạn, phương thức, địa điểm giao tài sản bán đấu giá cho người mua được tài sản bán đấu giá do CHV và Tổ chức bán đấu giá thỏa thuận trong điều khoản của hợp đồng; người có tài sản bị bán đấu giá trong thời hạn nhất định phải giao tài sản bán đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá. Đối với tài sản bán đấu giá để THA thì không phải vụ việc nào người có tài sản bị bán đấu giá (người phải THA) cũng tự nguyện giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Do vậy, để bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để THA, tại khoản 3 Điều 103 Luật THADS năm 2014 đã quy định việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để THA thực hiện quy định tại các điều 114, 115, 116 và Điều 117 Luật này. Cụ thể các trường hợp cưỡng chế sau: Thủ tục cưỡng chế trả vật (Điều 114); Cưỡng chế trả nhà, giao nhà (Điều 115); Cưỡng chế giao, trả giấy tờ (Điều 116); Thủ tục cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất (Điều 117).

Việc giao tài sản bán đấu giá và cưỡng chế giao tài sản bán đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá do Cơ quan THADS thực hiện theo pháp luật về THADS và mọi chi phí về việc cưỡng chế này do người phải THA chịu theo quy định tại Điều 73 Luật THADS năm 2014. Tổ chức bán đấu giá là người chứng kiến việc giao, nhận tài sản bán đấu giá. Trường hợp tài sản bán đấu giá đã được giao trên thực tế cho người mua 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 căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định 62/2015/NĐ-CP, Cơ quan THADS không có trách nhiệm cưỡng chế giao lại tài sản.

- Kiểm sát việc Cơ quan THADS thu tiền và xử lý tiền bán đấu giá tài sản THA theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP và Hợp đồng bán đấu giá tài sản THA; việc CHV lưu trữ hồ sơ, tài liệu về bán đấu giá tài sản THA.

- Kiểm sát việc CHV thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản THA và việc Cơ quan THADS xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy.

- Kiểm sát việc thực hiện trách nhiệm của Cơ quan THADS và các cơ quan có thẩm quyền đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để trừ vào tiền được THA theo quy định Điều 106 Luật THADS năm 2014, cụ thể: KSV cần kiểm sát việc Cơ quan THADS thực hiện trách nhiệm cung cấp đầy đủ những văn bản, giấy tờ cho người mua trúng đấu giá tài sản THA, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được THA, gồm những loại giấy tờ sau: Văn bản đề nghị của Cơ quan THADS; bản sao bản án, quyết định của Tòa án; Quyết định THA, Quyết định kê biên tài sản; văn bản bán đấu giá thành hoặc biên bản giao nhận tài sản để THA; giấy tờ khác có liên quan đến tài sản, nếu có (như Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng về tài sản kê biên). Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ. Đối với tài sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 106 Luật THADS năm 2014 mà không có giấy tờ đăng ký hoặc không thu hồi được giấy tờ đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền đăng ký có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

6. Đối với trường hợp không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành, KSV cần kiểm sát chặt chẽ việc CHV thực hiện quy định tại Điều 104 Luật THADS về các nội dung sau:

- Kiểm sát việc CHV thực hiện thông báo và yêu cầu đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Tổ chức bán đấu giá về việc tài sản đưa ra bán đấu giá lần đầu nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành. Trường hợp đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá tài sản thì cần xem xét việc CHV quyết định giảm giá để tiếp tục bán đấu giá tài sản trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo.



- Kiểm sát việc CHV thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật THADS năm 2014 về việc thông báo cho người được THA có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được THA 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 THA đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được THA thì CHV thông báo cho người phải THA 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. Trường hợp người phải THA không nộp đủ số tiền THA và chi phí THA để lấy lại tài sản đưa ra bán đấu giá, người được THA đồng ý nhận tài sản để trừ vào số tiền được THA thì CHV thực hiện giao tài sản cho người được THA trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày người phải THA nhận được thông báo về việc người được THA đồng ý nhận tài sản để THA. Đối với tài sản là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì CHV có kịp thời ra quyết định giao tài sản cho người được THA để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản đó không. Trường hợp người phải THA, người đang quản lý, sử dụng tài sản không tự nguyện giao tài sản cho người được THA thì CHV có kịp thời tổ chức thực hiện việc cưỡng chế THA không.

- Kiểm sát việc CHV thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 104 Luật THADS năm 2014 về việc ra quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá trong trường hợp người được THA không đồng ý nhận tài sản để THA. Nếu giá trị tài sản đã giảm bằng hoặc thấp hơn chi phí cưỡng chế mà người được THA vẫn không nhận để trừ vào số tiền được THA thì CHV có thực hiện việc giao lại tài sản cho người phải THA quản lý, sử dụng không; có yêu cầu người phải THA không được đưa tài sản này tham gia các giao dịch dân sự cho đến khi họ thực hiện xong nghĩa vụ THA không.

- Đối với tài sản bán đấu giá để thi hành các khoản nộp ngân sách nhà nước, 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 thì CHV có kịp thời quyết định giảm giá để tiếp tục bán đấu giá tài sản không. Mỗi lần giảm giá có thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 3, 4 Điều 104 Luật THADS năm 2014 không và mức giảm giá có vượt quá 10% giá khởi điểm của lần bán đấu giá liền kề trước đó không. KSV cần chú trọng kiểm sát việc CHV thực hiện thủ tục thông báo cho các đương sự về các lần giảm giá bán đấu giá tài sản THA, về thời gian ký lại Hợp đồng bán đấu giá tài sản THA...

7. Khi có phát sinh khiếu nại, tố cáo liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản THA, KSV cần kiểm sát chặt chẽ việc thụ lý, giải quyết khiếu nại, tố cáo của Cơ quan THADS. Trường hợp tài sản đang trong quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá nhưng đương sự khiếu nại về việc kê biên sai đối tượng (kê biên thiếu hoặc thừa tài sản để THA) thì cần kịp thời kiểm sát lại thủ tục kê biên tài sản nhằm xác định đúng tài sản để THA, tránh tình trạng tài sản đã bán đấu giá thành phát

sinh tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, khó khắc phục hậu quả và kéo dài thời gian tổ chức THA.

### **Điều 6. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tổ chức bán đấu giá và Đấu giá viên trong việc bán đấu giá tài sản thi hành án**

Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tổ chức bán đấu giá và của Đấu giá viên theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản nói chung, về bán đấu giá tài sản THA nói riêng, cần lưu ý kiểm sát chặt chẽ một số nội dung sau:

1. Kiểm sát về chức năng hoạt động bán đấu giá tài sản THA của Tổ chức bán đấu giá và Đấu giá viên.

Thông qua việc nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ THADS hoặc yêu cầu Tổ chức bán đấu giá tài sản THA cung cấp để thực hiện kiểm sát về hồ sơ pháp lý của Tổ chức bán đấu giá và của Đấu giá viên thực hiện việc bán đấu giá tài sản THA, xác định điều kiện về chức năng hoạt động bán đấu giá tài sản THA của Tổ chức bán đấu giá và Đấu giá viên theo quy định tại các Điều 22, Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 28, Điều 29, Điều 30, Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản THA thực hiện ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THA theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; chú ý xem xét việc Tổ chức bán đấu giá thực hiện việc kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản THA do CHV, Cơ quan THADS cung cấp.

3. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản THA theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Theo quy định của pháp luật thì Tổ chức bán đấu giá tài sản phải ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá và được ban hành trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản THA. Tổ chức bán đấu giá tài sản THA có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá. Khi tiến hành kiểm sát, nếu phát hiện Quy chế cuộc đấu giá được ban hành cùng với ngày niêm yết việc đấu giá thì xác định đó là vi phạm của Tổ chức bán đấu giá. Về nội dung Quy chế cuộc đấu giá, KSV cần chú ý kiểm sát chặt chẽ các vấn đề sau:

- Nội dung Quy chế cuộc đấu giá có thể hiện đầy đủ các thông tin về tài sản THA được đưa ra đấu giá không, để xác định Tổ chức bán đấu giá có hành vi bung bít thông tin về tài sản đấu giá nhằm hạn chế người tham gia đấu giá hay không. Theo quy định, nội dung Quy chế cuộc như: 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.

- Việc quy định thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá trong Quy chế cuộc đấu giá có đảm bảo quy định tại Điều 36 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không.

- Việc quy định thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá trong Quy chế cuộc đấu giá có đảm bảo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không.

- Việc quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá có đảm bảo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không.

4. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản THA theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Khi tiến hành kiểm sát việc niêm yết, KSV cần lưu ý những vấn đề sau:

- Xem xét các tài liệu chứng minh việc thực hiện niêm yết là hình ảnh hoặc Biên bản niêm yết (đối với việc niêm yết tại UBND cấp xã nơi có tài sản phải có xác nhận của UBND cấp xã).

- Xem xét các tài liệu thể hiện về địa điểm niêm yết và thời gian gian niêm yết (việc niêm yết phải trước ngày mở cuộc đấu giá), cụ thể:

+ Đối với tài sản đấu giá là động sản, cần xem xét việc Tổ chức bán đấu giá thực hiện niêm yết tại trụ sở của Tổ chức đấu giá, nơi trưng bày tài sản (nếu có), nơi tổ chức cuộc đấu giá ít nhất là 07 ngày làm việc.

+ Đối với tài sản đấu giá là bất động sản, cần xem xét việc Tổ chức bán đấu giá thực hiện niêm yết tại trụ sở của Tổ chức đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND cấp xã nơi có bất động sản ít nhất là 15 ngày làm việc.

+ Đối với trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn theo quy định Điều 53 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, thì thời gian niêm yết 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.

KSV có thể xác minh, kiểm tra tại nơi niêm yết việc đấu giá để xác định Tổ chức bán đấu giá tài sản THA có thực hiện đúng quy định về thủ tục niêm yết việc đấu giá hay không.

5. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản THA thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, 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 bán 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. Do vậy, khi kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản THA, KSV cần lưu ý:

- Việc thông báo trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, thời điểm áp dụng chính thức bắt buộc kể từ ngày 01/9/2020 tại địa chỉ <http://dgts.moj.gov.vn> theo Công văn số 1032/BTP-BTTP ngày 23/3/2020 của Bộ Tư pháp về việc triển khai chính thức Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản và Công văn số 1566/BTP-BTTP ngày 29/4/2020 của Bộ Tư pháp về việc thi hành Luật Đấu giá tài sản.

- Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (đấu giá lại trong trường hợp đã đấu giá lần thứ hai trở đi nhưng vẫn không thành) thì thông báo công khai 01 (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 và trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

- Trường hợp Tổ chức bán đấu giá thực hiện thông báo việc đấu giá tài sản THA 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 năm 2016.

6. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản theo quy định tại Điều 36 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Khi kiểm sát về vấn đề này, KSV cần tập trung kiểm sát các nội dung sau:

- Kiểm sát các tài liệu thể hiện việc Tổ chức bán đấu giá đã 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 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 cần xem xét các tài liệu thể hiện việc Tổ chức bán đấu giá cho người tham gia đấu giá được xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan.

- Trường hợp Tổ chức đấu giá cho rằng, đã tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản, nhưng người tham gia đấu giá không có nhu cầu xem, thì kiểm sát các tài liệu chứng minh người tham gia đấu giá không có nhu cầu xem tài sản.

7. Kiểm sát về địa điểm tổ chức cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 37 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Theo quy định của pháp luật, địa điểm cuộc đấu giá được tổ chức tại trụ sở của Tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận của người có tài sản đấu giá (CHV) và Tổ chức bán đấu giá tài sản đã được ký kết tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THA, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Khi kiểm sát về nội dung này, KSV cần lưu ý: Trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thì phải có sự thỏa thuận giữa Tổ chức bán đấu giá tài sản với CHV và phải được niêm yết công khai trước khi mở cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

8. Kiểm sát việc bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Khi kiểm sát vấn đề này, KSV cần tập trung kiểm sát các nội dung sau:

- Theo quy định, Tổ chức bán đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá phải được thực hiện trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày. Do vậy, trường hợp Tổ chức bán đấu giá tài sản THA không bố trí người bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định được xác định là hành vi cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thuộc trường hợp phải hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THA theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2014.

- Kiểm sát về việc Tổ chức bán đấu giá tài sản tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá của những người không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Trường hợp phát hiện Tổ chức bán đấu giá tài sản THA 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 là căn cứ để kháng nghị hoặc kiến nghị, yêu cầu CHV phải hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THA theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

9. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản THA thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá, trả lại tiền đặt trước của người không trúng đấu giá và chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Cơ quan THADS theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Khi kiểm sát nội dung này, KSV cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Kiểm sát việc gửi tiền đặt trước 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. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm trăm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho Tổ chức bán đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá và Tổ chức bán đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản THA thực hiện việc 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 người tham gia đấu giá và Tổ chức bán đấu giá tài sản có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức bán đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá. Theo quy định, người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia 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. KSV cần chú ý kiểm sát các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Cơ quan THADS. Theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá. Việc Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyển tiền đặt trước của người mua trúng đấu giá tài sản THA cho Cơ quan THADS phải bao gồm cả khoản tiền lãi phát sinh (nếu có). Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không quy định cụ thể thời hạn Tổ chức bán đấu giá tài sản phải chuyển khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Cơ quan THADS. Khi kiểm sát, nếu trong Quy chế cuộc đấu giá, Hợp đồng dịch vụ đấu giá đã quy định cụ thể về thời hạn chuyển tiền đặt trước, thì KSV cần đối chiếu thời điểm Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyển tiền đặt trước cho Cơ quan THADS với thời hạn đã được quy định trong Quy chế và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THA để xác định vi phạm.

10. Kiểm sát việc thực hiện trình tự, thủ tục tổ chức cuộc đấu giá của Tổ chức bán đấu giá tài sản THA và của Đấu giá viên theo quy định tại các Điều 41, 42, 43, 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Khi kiểm sát về nội dung này, KSV cần chú ý kiểm sát việc Đấu giá viên thực hiện quy trình về đăng ký, trả giá và tuyên bố người mua trúng tài sản đấu giá THA; kiểm sát việc Đấu giá viên thực hiện Quy chế đấu giá, giải quyết các khiếu nại, thắc mắc, ra vào trong cuộc đấu giá, việc sử dụng điện thoại, người đi theo người tham gia đấu giá để tránh việc thông đồng, đì m giá dẫn đến phải huỷ kết quả bán đấu giá.

Trường hợp KSV được mời tham gia cuộc đấu giá tài sản THA, KSV cần nhạy bén, linh hoạt trong việc quan sát để kiểm sát được toàn bộ diễn biến xảy ra tại cuộc đấu giá; xem xét việc Đấu giá viên và Tổ chức bán đấu giá xử lý tình huống phát sinh ngoài có đúng qui định của pháp luật không, mỗi việc phát sinh đều phải có sự cân nhắc, đối chiếu với quy định của pháp luật để xác định thao tác nghiệp vụ của Đấu giá viên và các thành viên cơ quan chuyên môn phối hợp tại cuộc đấu giá. Kiểm sát việc tổng hợp các nội dung đưa vào Biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, nội dung Biên bản phải phản ánh đúng và đầy đủ diễn biến cuộc đấu giá; nếu thấy Biên bản thể hiện chưa đúng, chưa đầy đủ các nội dung theo quy định thì KSV phải có ý kiến, yêu cầu bổ sung cho đầy đủ. Sau khi Biên bản được thông qua, những người tham gia không ai có ý kiến gì thì chốt biên bản; khi ký Biên bản, KSV phải ký nháy vào từng trang của Biên bản.

11. Kiểm sát việc bán đấu giá tài sản THA trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người trả giá theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Theo 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, một người chấp nhận giá chỉ được tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành. Trong trường hợp này, KSV cần lưu ý kiểm sát về các nội dung sau:

- Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia 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 (CHV) đồng ý bằng văn bản.

- Trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống 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 và chấp nhận giá khởi điểm hoặc chấp nhận mức giá sau khi đã giảm thì tài sản được bán cho người đó nếu người có tài sản đấu giá (CHV) đồng ý bằng văn bản.

- 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 năm 2016 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- Biên bản đấu giá ngoài nội dung quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, còn phải thể hiện quá trình đấu giá 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 (CHV).

12. Kiểm sát việc Tổ chức bán đấu giá tài sản THA chuyển hồ sơ đấu giá cho Cơ quan THADS theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Chú ý kiểm sát về thời hạn thông báo bằng văn bản về kết quả cuộc đấu giá (01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá) và thời hạn chuyển hồ sơ cuộc đấu giá (03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá); kiểm sát các tài liệu có trong hồ sơ cuộc đấu giá do Tổ chức bán đấu giá tài sản THA chuyển cho Cơ quan THADS (phải có các tài liệu: Kết quả đấu giá tài sản, Biên bản đấu giá, Danh sách người trúng đấu giá).

#### **Điều 7. Kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người tham gia đấu giá**

Khi kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người tham gia đấu giá tài sản THA, KSV cần lưu ý một số nội dung sau:

- Kiểm sát hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của những người tham gia đấu giá, KSV cần chú ý xem xét các tài liệu thể hiện những người tham gia đấu giá có đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản THA theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật

Đấu giá tài sản năm 2016 và yêu cầu trong Quy chế cuộc đấu giá, nhất là trong trường hợp pháp luật có liên quan quy định về điều kiện bắt buộc của người tham gia đấu giá, 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.... Xem xét về thời hạn những người tham gia đấu giá tài sản THA nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có đảm bảo quy định trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày không.

- Kiểm sát việc người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước, KSV cần xem xét việc người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước có đảm bảo đủ số tiền theo quy định trong Quy chế cuộc đấu giá và thông báo bán đấu giá tài sản THA không; xem xét việc người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt hay chuyển khoản hay thông qua bảo lãnh của Ngân hàng; cần chú ý việc nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt chỉ trong trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 triệu đồng; xem xét việc người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước có đảm bảo trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không...

- Kiểm sát việc người tham gia đấu giá tài sản THA trả giá tại cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 41, khoản 2, 3 Điều 42 và Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Kiểm sát việc người mua trúng đấu giá tài sản THA thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản. KSV cần kiểm sát chặt chẽ việc người trúng đấu giá thực hiện việc nộp tiền mua tài sản đấu giá theo quy định tại điểm 3 khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP, Quy chế cuộc đấu giá và Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Cơ quan THADS trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký, những quy định trước đây trái với quy định này bị bãi bỏ.

##### **Điều 9. Tổ chức thực hiện**

1. Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thuộc VKSND tối cao, Viện trưởng VKSND cấp tỉnh, Viện trưởng VKSND cấp huyện và Viện trưởng Viện kiểm sát quân sự Trung ương 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 Văn phòng VKSND tối cao theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

### **Điều 10. Sửa đổi, bổ sung quy định**

1. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc hoặc những vấn đề mới cần phải sửa đổi, bổ sung thì các đơn vị liên quan thuộc VKSND tối cao, VKSND cấp dưới báo cáo VKSND tối cao (qua Vụ 11) để đề xuất hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung kịp thời.

2. Việc sửa đổi, bổ sung Quy định này do Viện trưởng VKSND tối cao quyết định./.

**VIỆN TRƯỞNG**

**Lê Minh Trí**

