**BÁN ĐẦU GIÁ TÀI SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Th.S Phạm Thị Lệ Quyên – Khoa Luật, Đại Học Duy Tân**

Những người tham gia mua tài sản bán đấu giá phải nộp một khoản lệ phí theo pháp luật quy định. Khoản tiền này nhằm ràng buộc người đã đăng kí phải tham gia mua tài sản đấu giá. Nếu người đã đăng kí mà không tham gia đấu giá hoặc không mua tài sản thì số tiền này không được lấy lại. Nếu họ có tham gia đấu giá nhưng không mua được thì được nhận lại số tiền lệ phí mà mình đã đóng. Khi tham gia đấu giá tài sản, người nào trả giá cao nhất nhưng không thấp hơn giá khởi điểm thì người đó được mua tài sản. Nếu trong cuộc bán đấu giá mà không ai trả giá cao hơn giá khởi điểm thì cuộc bán đấu giá xem như không thành và sẽ được tổ chức lại.

Thông qua hình thức bán đấu giá tài sản, quyền lợi của người có tài sản được thoả mãn một cách tốt nhất, còn người mua sẽ mua được tài sản với giá cả phù hợp, các quyền lợi của người mua liên quan đến tài sản đã mua được đáp ứng một cách nhanh chóng.

**- Chủ thể của bán đấu giá tài sản**

\* Người bán đấu giá tài sản là trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản do sở tư pháp trực tiếp quản lí hoặc các tổ chức kinh doanh dịch vụ bán đấu giá có tư cách pháp nhân.

Người bán đấu giá có nghĩa vụ thông báo, niêm yết công khai, đầy đủ, chính xác thông tin cần thiết có liên quan đến tài sản đấu giá.

Các thông tin về bán đấu giá như: ngày tháng bán đấu giá, loại tài sản, chất lượng giá khởi điểm... phải được niêm yết tại trụ sở của tổ chức bán đấu giá. Nếu tài sản là bất động sản hoặc động sản có giá khởi điểm từ 10 triệu đồng trở lên buộc phải thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày. Như vậy, số lượng người biết về việc bán đấu giá tài sản sẽ nhiều hơn và việc bán đấu giá tài sản sẽ khách quan hơn.

Người bán đấu giá phải bảo quản tài sản được giao, không được sử dụng tài sản, nếu làm hư hỏng, mất mát thì phải bồi thường thiệt hại.

Trước khi bán đấu giá phải trưng bày, cho xem hồ sơ tài sản bán đấu giá. Đặc biệt đối với tài sản như nhà ở, quyền sử dụng đất phải có đầy đủ các giấy tờ hợp pháp về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Người bán đấu giá phải đảm bảo quyền sở hữu cho người mua về nhà ở, đảm bảo quyền sử dụng đất cho người mua theo các quy định về chuyển quyền sử dụng đất trong BLDS và các quy định của pháp luật đất đai.

Sau khi bán đấu giá, người bán đấu giá phải giao ngay cho người mua tài sản bán đấu giá nếu là động sản. Đối với tài sản phải đăng kí quyền sở hữu, người bán đấu giá phải giao cho người mua sau khi người mua thanh toán xong tiền mua. Người bán đấu giá có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho người mua. Trong thời hạn mười lăm ngày đối với động sản, ba mươi ngày đối với bất động sản, việc chuyển quyền sở hữu tài sản bán đấu giá phải hoàn thành. Các chi phí làm thủ tục chuyển quyền sở hữu được trừ vào tiền bán đấu giá tài sản kể cả lệ phí công chứng, văn bản bán đấu giá và lệ phí trước bạ sang tên. Thông thường, đối với việc đăng kí quyền sở hữu thì người chủ sở hữu mới phải nộp tiền lệ phí trước bạ nhưng trường hợp này lệ phí đã được tính vào giá trị tài sản bán. Vì vậy, khi định giá khởi điểm bán đấu giá cần phải tính thêm vào giá trị tài sản để tránh thiệt hại cho người có tài sản.

Người bán đấu giá có quyền yêu cầu người bán tài sản cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin liên quan đến tài sản bán đấu giá và chịu trách nhiệm về các thông tin đó. Thông thường, nếu người bán tài sản tự nguyện bán đấu giá thì các thông tin do họ cung cấp sẽ đầy đủ, chính xác. Tuy nhiên, người bán đấu giá vẫn phải xem xét, điều tra các thông tin đó là chính xác, hợp pháp hay không?

Trường hợp người có tài sản không muốn bán tài sản nhưng bị cưỡng chế bán tài sản để thi hành án thì việc xác định thông tin về tình hình tài sản sẽ gặp nhiều khó khăn như: các loại giấy tờ liên quan đến tài sản, nguồn gốc tài sản hợp pháp hay do hành vi bất hợp pháp mà có, điều này rất khó xác định. Nếu tài sản bán đấu giá do chiếm hữu bất hợp pháp mà có và sau khi bán đấu giá, người mua bị người khác khởi kiện và đòi lại tài sản thì người bán đấu giá phải bồi thường thiệt hại cho người mua tài sản. Đặc biệt những tài sản cầm đồ là động sản rất khó xác định nguồn gốc tài sản. Vì rủi ro của người bán đấu giá là rất lớn, cho nên người bán đấu giá cần phải điều tra cẩn thận nguồn gốc tài sản bán đấu giá.

Người bán đấu giá có quyền yêu cầu người mua phải thực hiện đúng hợp đồng đã kí kết. Thời điểm kí kết hợp đồng bán đấu giá chính là thời điểm khi người điều hành bán đấu giá tuyên bố giá cao nhất lần thứ ba mà không ai tham gia trả giá nữa. Người mua phải thực hiện nghĩa vụ, nếu họ không thực hiện nghĩa vụ thì người bán đấu giá có quyền xử lí tiền lệ phí bán đấu giá mà người mua đã đóng.

\* Người có tài sản bán đấu giá: là chủ sở hữu tài sản hoặc là người được chủ sở hữu ủy quyền bán hoặc người có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật. Người bán tài sản kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với người bán đấu giá. Các bên bàn bạc định giá khởi điểm bán đấu giá, giá khởi điểm bán đấu giá do người bán tài sản quyết định. Tuy nhiên, cần phải tham khảo ý kiến của người bán đấu giá để định giá tài sản phù hợp với giá thị trường mà có thể tổ chức bán đấu giá thành công.

Trường hợp bán đấu giá để thi hành án dân sự thì cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án sẽ là người bán tài sản và kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với người bán đấu giá. Trong trường hợp này, vì người phải thi hành án dân sự không tự nguyện thực hiện quyết định, bản án của toà án, cho nên theo yêu cầu của người được thi hành án cơ quan thi hành án cưỡng chế bán đấu giá tài sản để thi hành án và kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản để thực hiện nhiệm vụ của mình.

Trường hợp xử lí tài sản cầm cố, thế chấp để thực hiện nghĩa vụ dân sự thì người bán tài sản là:

- Người cầm cố, thế chấp và người nhận cầm cố, thế chấp. Nếu khi kí hợp đồng cầm cố, thế chấp mà các bên có thoả thuận về xử lí cầm cố, thế chấp bằng biện pháp bán đấu giá thì cả hai bên cùng kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với người bán đấu giá. Người cầm cố, thế chấp và người nhận cầm cố, thế chấp là một bên của hợp đồng ủy quyền bán đấu giá, vì vậy họ đều có quyền tham gia định giá khởi điểm bán đấu giá.

Nếu trong hợp đồng cầm cố, thế chấp mà các bên có thoả thuận xử lí tài sản bằng biện pháp bán đấu giá và người cầm cố, thế chấp không chịu kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá thì người nhận cầm cố, thế chấp sẽ là người bán tài sản. Thông thường, nếu người cầm cố, thế chấp cố ý không thực hiện nghĩa vụ của mình thì sẽ gây khó khăn cho việc xử lí tài sản cầm cố, thế chấp như: vắng mặt ở nơi cư trú, trốn tránh không kí hợp đồng ủy quyền bán tài sản... Trong trường hợp này, các bên đã thoả thuận sẽ bán đấu giá tài sản cầm cố, thế chấp. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của người nhận cầm cố, thế chấp, pháp luật cho phép họ được kí hợp đồng ủy quyền bán đấu giá để thu hồi nợ.

Người bán tài sản có nghĩa vụ chuyển tài sản cho bên bán đấu giá nếu là động sản. Nếu là bất động sản, phải chuyển toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu về tài sản, nếu bán đấu giá tài sản để thi hành án thì người bán tài sản cần phải chuyển giao văn bản hợp đồng, văn bản thế chấp, cầm cố hoặc quyết định của cơ quan thi hành án. Ngoài ra, người bán tài sản đấu giá có nghĩa vụ cung cấp các thông tin cần thiết về tài sản bán đấu giá. Người bán tài sản phải nộp tiền lệ phí bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Người mua tài sản đấu giá.

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

Khi tiến hành bán đấu giá, những người tham gia đấu giá tài sản sẽ trả giá nhưng không được thấp hơn giá khởi điểm. Sau khi những người tham gia đấu giá tài sản trả giá thì người điều hành bán đấu giá nhắc ba lần giá cao nhất, mỗi lần cách nhau ba mươi giây nếu không ai trả giá cao hơn thì người trả giá cao nhất sẽ được mua tài sản đấu giá. Trong trường hợp nhiều người cùng trả một giá thì người tiến hành bán đấu giá sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người đó và công bố ai là người được mua tài sản đấu giá.

Tại cuộc bán đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành bán đấu giá tuyên bố được mua tài sản thì cuộc bán đấu giá tiếp tục và bắt đàu từ giá liền kề. Người rút lại giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Số tiền này thuộc về người có tài sản.

Trường hợp người trả giá cao nhất đã được mua tài sản đấu giá, sau đó từ chối mua thì tài sản được bán cho người trả giá liền kề, nếu người được ưu tiên không mua tài sản thì cuộc bán đấu giá không thành. Người trả giá cao nhất không mua mất tiền đặt trước. Số tiền này thuộc về người có tài sản. Đây được coi là số tiền bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng nhưng không phải là đặt cọc. Vì kể từ thời điểm người tiến hành bán đấu giá công bố người được mua tài sản thì hợp đồng sẽ được kí kết. Nếu người được mua tài sản từ chối mua có nghĩa là đã vi phạm thoả thuận. Người có tài sản vẫn phải trả chi phí bán đấu giá (số tiền chi phí bán đấu giá không phải là thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ). Người có tài sản hưởng số tiền đặt trước để thanh toán chi phí thực tế bán đấu giá. Tiền đặt trước là một biện pháp mang tính chất bảo đảm cho nghĩa vụ trong bán đấu giá tài sản.

- Người mua tài sản có quyền sở hữu tài sản kể từ khi nhận tài sản là động sản. Nếu tài sản là bất động sản thì quyền sở hữu phát sinh kể từ sau khi đăng kí trước bạ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, nếu gặp rủi ro gây thiệt hại về tài sản trước thời điểm đăng kí quyền sở hữu thì người bán tài sản phải chịu rủi ro. Nếu người bán tài sản là cơ quan thi hành án hoặc người nhận cầm cố, thế chấp thì chủ sở hữu chịu rủi ro.

Trên đây là những vấn đề cơ bản của hợp đồng bán đấu giá tài sản được quy định trong BLDS. Thủ tục bán đấu giá được quy định trong Nghị định của Chính phủ số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 hiện vẫn còn hiệu lực thi hành.