

BỘ TƯ PHÁP
TỔNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

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

Số: 789 /TCTHADS-TK.DL.CN
V/v thẩm định giá, bán đấu giá,
giao tài sản bán đấu giá thành.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

Kính gửi: Cục Thi hành án dân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thời gian vừa qua Tổng cục Thi hành án dân sự (Tổng cục) đã có nhiều hướng dẫn, chỉ đạo về việc thẩm định giá, bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự. Qua theo dõi, đôn đốc thực hiện các qui định của pháp luật về thẩm định giá, bán đấu giá tài sản và các hướng dẫn, chỉ đạo của Bộ Tư pháp, Tổng cục thấy việc bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự đã đạt được một số kết quả khả quan. Nhìn chung các cơ quan Thi hành án dân sự (THADS) đã tích cực, chủ động trong việc áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm xử lý tài sản để thi hành nghĩa vụ của người phải thi hành án. Tính từ 01/10/2018 đến 31/12/2019, các cơ quan THADS đã làm thủ tục bán đấu giá đối với 3.452 việc, tương ứng với số tiền 10.210 tỷ 012 triệu 819 nghìn đồng. Trong số bán đấu giá thành đã giao được tài sản của 513 việc (49,90%), tương ứng với số tiền 1.615 tỷ 160 triệu 744 nghìn đồng (38,60%).

Tuy nhiên, qua tổng hợp danh sách việc bán đấu giá tài sản thành, chưa thành tại thời điểm 31/12/2019, Tổng cục nhận thấy việc bán đấu giá, việc giao tài sản bán đấu giá vẫn còn một số hạn chế như: Kết quả bán đấu giá thành và giao được tài sản thấp (14,86% về việc, 15,82% về tiền) so với tổng số việc có tài sản được đưa ra bán đấu giá; chậm giao tài sản cho người mua đấu giá thành (499/1.028 việc đã bán đấu giá thành, chiếm 48,54%); số việc bị hủy kết quả bán đấu giá vẫn xảy ra ở một số địa phương (16/1.028 việc đã bán đấu giá thành, chiếm 1,55%); số việc phải định giá, bán đấu giá nhiều lần, trong đó có việc trên 20 lần nhưng không thành vẫn xảy ra nhiều và có tính chất phổ biến (2.424 việc, tương ứng với số tiền 6.025 tỷ 864 triệu 812 nghìn đồng, chiếm 70,22% về việc và 59,02% về tiền)... Do đó, để nâng cao kết quả bán đấu giá, giao tài sản bán đấu giá thành thời gian tới, Tổng cục yêu cầu các Thủ trưởng cơ quan THADS thực hiện một số nội dung sau:

1. Chịu trách nhiệm giám sát CHV thuộc quyền quản lý trong việc lựa chọn, ký kết hợp đồng thẩm định giá, hợp đồng bán đấu giá tài sản đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo tính minh bạch nhằm lựa chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản có uy tín, có chất lượng.

2. Rà soát, lập danh sách tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản có đủ điều kiện đăng tải lên Cổng/Trang thông tin của Tổng cục, của Cục THADS để CHV nghiên cứu lựa chọn hoặc hướng dẫn các bên đương sự thỏa thuận lựa chọn. Chỉ đạo CHV kiên quyết không ký hợp đồng với những đơn vị thẩm định giá, bán

đấu giá không đủ điều kiện hoặc có vi phạm, có dấu hiệu tiêu cực trong thẩm định giá, bán đấu giá tài sản hoặc kết quả thẩm định giá không phù hợp, chênh lệch lớn giá thị trường, bán đấu giá tài sản không hiệu quả, thiếu minh bạch.

3. Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài chính trong việc kiểm tra, giám sát đối với việc thực hiện các hợp đồng thẩm định giá với CHV; chỉ đạo CHV căn cứ Chứng thư thẩm định giá rà soát, kịp thời phát hiện những bất thường trong việc thẩm định giá để yêu cầu giải trình rõ lý do, nếu có vi phạm phải có biện pháp khắc phục ngay. Chủ động, thường xuyên phối hợp với Sở Tư pháp trong thanh tra, kiểm tra đối với những đơn vị có dấu hiệu thiếu minh bạch, tiêu cực trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản.

4. Đăng tải đầy đủ thông tin về việc bán đấu giá tài sản, kết quả bán đấu giá tài sản lên Cổng/Trang thông tin điện tử của Tổng cục, Cục THADS.

5. Chỉ đạo CHV thực hiện nghiêm túc, đúng qui định việc xác minh đối với những trường hợp kê biên, bán đấu giá tài sản thi hành án, nhất là bán tài sản bảo đảm (thế chấp, bảo lãnh...). Phối hợp chặt chẽ với các bên có liên quan và cơ quan quản lý tài sản làm rõ những khía cạnh pháp lý và thực tiễn chưa rõ ràng liên quan đến tài sản trước khi làm thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá. Để tránh việc khiếu kiện, khi kê biên, xử lý tài sản, chỉ đạo CHV tăng cường giải thích, thuyết phục để các bên đương sự thỏa thuận giá bán tài sản, lựa chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá tài sản.

6. Về biện pháp xử lý đối với 2.424 việc bán đấu giá tài sản không thành:

- Đối với tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành, CHV xử lý theo qui định tại Điều 104 Luật Thi hành án dân sự;

- Đối với việc kê biên không đúng hiện trạng, Thủ trưởng cơ quan THADS chỉ đạo CHV căn cứ từng vụ việc cụ thể (kê biên tài sản thế chấp, tài sản bảo lãnh theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án; CHV kê biên để đảm bảo thi hành án...) hướng dẫn các bên đương sự thỏa thuận, thống nhất biện pháp xử lý, hoặc phối hợp với các cơ quan hữu quan xác minh, làm rõ đối với hiện trạng tài sản và tiếp tục làm thủ tục định giá, bán đấu giá theo qui định;

- Đối với việc tài sản bị hư hỏng, mất giá trị hay tính năng sử dụng, tiến hành đánh giá, làm rõ nguyên nhân, xác định trách nhiệm của những người có liên quan; hướng dẫn các bên đương sự thỏa thuận về hướng giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được, thì kiên quyết áp dụng các biện pháp phù hợp theo qui định của pháp luật để xử lý, kể cả bồi thường hoặc xử lý hình sự;

- Đối với việc có tranh chấp về quyền sở hữu, căn cứ từng trường hợp cụ thể để xử lý theo qui định tại khoản 1 Điều 75 Luật THADS và khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS (đối với tài sản thông thường), hoặc xử lý theo qui định tại điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP nêu trên. Khi xử lý loại việc này, CHV cần giữ mối liên hệ

phối hợp chặt chẽ với Tòa án nhân dân cùng cấp để đẩy nhanh tiến độ xử lý, trước khi làm thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá tài sản;

- Đối với việc thuộc diện lý do khác, yêu cầu Thủ trưởng cơ quan THADS hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc CHV rà soát, đánh giá kỹ nguyên nhân của từng việc cụ thể và xây dựng giải pháp xử lý, nếu phát hiện sai phạm hoặc CHV cố tình trì hoãn việc bán đấu giá mà không có lý do chính đáng phải kiên quyết xử lý nghiêm theo qui định. Quá trình xử lý đối với loại việc này, trước mắt giao Cục trưởng Cục THADS chỉ đạo tự kiểm tra, báo cáo kết quả về Tổng cục trước ngày 30/4/2020. Sau khi có kết quả báo cáo, Tổng cục tiến hành kiểm tra đối với những địa phương có kết quả xử lý chưa thỏa đáng.

7. Về việc xử lý đối với việc đã bán đấu giá thành chưa giao được tài sản: Thủ trưởng cơ quan THADS chỉ đạo CHV kiên quyết áp dụng các biện pháp cần thiết để giao tài sản cho người mua đấu giá thành. Trường hợp gặp khó khăn trong việc cưỡng chế giao tài sản, Thủ trưởng cơ quan THADS phải chủ trì khẩn trương phối hợp với các cơ quan có liên quan, nhất là Tòa án, Viện Kiểm sát, Công an, Tài nguyên – Môi trường, Tài chính... bàn giải pháp tháo gỡ, kịp thời báo cáo để Ban chỉ đạo THADS cùng cấp chỉ đạo biện pháp xử lý. Kịp thời giải quyết khiếu nại, tố cáo đúng trình tự. Cụ thể:

- Đối với việc chưa nhận được sự đồng thuận của các cơ quan địa phương, yêu cầu CHV làm rõ lý do chưa đồng thuận, xác định nguyên nhân, từ đó giải thích, vận động hoặc phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tìm giải pháp khắc phục những lý do đó;

- Đối với việc đương sự chống đối quyết liệt, Cục trưởng, Chi cục trưởng chỉ đạo CHV xác minh, cung cấp đầy đủ thông tin và phối hợp chặt chẽ với cơ quan Công an, chính quyền cơ sở để xây dựng phương án cưỡng chế, bảo vệ cưỡng chế phù hợp nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối về người và tài sản trong quá trình cưỡng chế nhằm tổ chức giao tài sản cho người mua đấu giá thành;

- Đối với việc đang giải quyết khiếu nại, tố cáo mà người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo yêu cầu dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo, Cục trưởng, Chi cục trưởng kịp thời giải quyết ngay khiếu nại, tố cáo của đương sự, trường hợp vụ việc thuộc thẩm quyền của cấp trên, cần báo cáo kịp thời và có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo. Trường hợp khiếu nại của đương sự đúng phải kịp thời khắc phục sai phạm, trường hợp không có căn cứ chấp nhận khiếu nại, tố cáo phải kịp thời ban hành quyết định giải quyết khiếu nại, kết luận giải quyết tố cáo và tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua đấu giá thành;

- Đối với việc đã quá hạn mà người mua chưa nộp đủ tiền, theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự, Luật đấu giá tài sản năm 2016, CHV xử lý hoặc đề nghị xử lý theo qui định. Việc xử lý hậu quả của việc hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện theo qui định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật dân sự và Luật THADS;

- Đối với việc đang khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản hoặc có tranh chấp về tài sản bán đấu giá, CHV phối hợp chặt chẽ với Tòa án đang thụ lý, xét xử vụ việc. Thủ trưởng cơ quan THADS có văn bản đề nghị Tòa án đẩy nhanh tiến độ giải quyết, hạn chế phát sinh việc thi hành án phức tạp, kéo dài;

- Đối với việc hoãn, tạm đình chỉ và các việc đương sự thỏa thuận kéo dài thời hạn giao tài sản, đồng chí Cục trưởng, Chi cục trưởng phải giám sát chặt chẽ để yêu cầu CHV thực hiện cưỡng chế giao tài sản ngay sau khi điều kiện hoãn, tạm đình chỉ và thời hạn thỏa thuận đã hết mà người phải thi hành án vẫn không tự nguyện giao tài sản;

- Đối với số việc khác như chờ ý kiến chỉ đạo nghiệp vụ, chờ kết quả thanh tra, Cục trưởng, Chi cục trưởng bám sát tiến độ xử lý của cơ quan có liên quan và cung cấp đầy đủ thông tin tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan có thẩm quyền sớm cho ý kiến chỉ đạo hoặc ban hành kết luận thanh tra, kiểm tra. Trường hợp khó khăn, vướng mắc, cần báo cáo kịp thời với cấp trên trực tiếp để được hướng dẫn xử lý.

Nhận được Công văn này, yêu cầu các đồng chí Cục trưởng khẩn trương chỉ đạo thực hiện và báo cáo kết quả về Tổng cục (Trung tâm Thống kê, Quản lý dữ liệu và Ứng dụng công nghệ thông tin), Email: yenlk@moj.gov.vn để tổng hợp báo cáo Lãnh đạo Tổng cục. *ll*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Mai Lương Khôi (để b/c);
- Các Phó Tổng cục trưởng (để ph/h chỉ đạo);
- Các đơn vị thuộc Tổng cục (để ph/h thực hiện);
- Lưu: VT, TrT.

**KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Lực