

KẾT LUẬN THANH TRA
Về thanh tra chuyên ngành hoạt động đấu giá tài sản đối với
Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn

Thực hiện Quyết định số 163/QĐ-TTR ngày 05/11/2021 của Chánh Thanh tra Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật đối với Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn (thời điểm tổ chức đấu giá tên là Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn) liên quan đến việc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 128,125, 75, 74, 119, 926, 78, 68, 67, 132 và 133, tờ bản đồ số 48, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi và Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 156, 157, 195, 38, 39, 40, 42 và một phần còn lại của thửa 86, tờ bản đồ số 22, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, từ ngày 15/11/2021 đến ngày 13/12/2021, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra đối với việc tổ chức đấu giá nêu trên.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng đoàn Thanh tra, ý kiến giải trình của đối tượng thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Tư pháp kết luận như sau:

1. Khái quát chung

Thi hành Bản án số 27/2013/KDTM-ST ngày 12/6/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11 và Quyết định số 213/2014/QĐ-PT ngày 19/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/3/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi đại diện là Chấp hành viên Trần Văn Đông và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 08/2018/ĐGTS-THADS để thực hiện tổ chức đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 128,125, 75, 74, 119, 926, 78, 68, 67, 132 và 133, tờ bản đồ số 48, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 156, 157, 195, 38, 39, 40, 42 và một phần còn lại của thửa 86, tờ bản đồ số 22, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản được thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 439A/BDS/2017/CT.ĐA và chứng thư số 439B/BDS/2017/CT.ĐA ngày 06/10/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.

Tài sản được bán nguyên lô, không tách rời với giá khởi điểm là 79.633.984.500 đồng. Hình thức đấu giá là trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, phương thức trả giá lên.

1.1. Tổ chức bán đấu giá lần 1

- Ngày 07/3/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ban hành Quy chế đấu giá số 08/2018/QCBDG và Thông báo đấu giá tài sản số 0309/2018/TB-LS thông tin việc đấu giá tài sản như sau:

+ Thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày 07/3/2018 đến 11 giờ ngày 23/3/2018 (trong giờ hành chính).

+ Thời gian xem tài sản: Từ ngày 12/3/2018 đến ngày 22/3/2018.

+ Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 21/3/2018 đến ngày 23/3/2018 (trong giờ hành chính).

+ Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 15 giờ 00 ngày 26/3/2018 tại trụ sở Công ty.

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn tiến hành niêm yết tại trụ sở Công ty (Giấy xác nhận ngày 07/3/2018), Ủy ban nhân dân xã Tân An Hội (Giấy xác nhận ngày 09/3/2018), Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông (Giấy xác nhận ngày 09/3/2018) và thông báo công khai trên báo Mua và bán ngày 07/3/2018 và ngày 10/3/2018.

- Kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0348/CV-LS ngày 23/3/2018 gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

1.2. Tổ chức bán đấu giá lần 2

- Ngày 21/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi có Quyết định giảm giá tài sản số 96/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá với mức giảm là 1% so với giá khởi điểm xuống còn là 78.837.644.655 đồng.

- Ngày 24/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản để tiếp tục thực hiện tổ chức đấu giá tài sản.

- Ngày 28/5/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đã ban hành Quy chế đấu giá số 08-1/2018/QCBDG và Thông báo đấu giá tài sản số 0518/2018/TB-LS có thông tin việc đấu giá tài sản như sau:

+ Thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày 28/5/2018 đến 16 giờ ngày 12/6/2018 (trong giờ hành chính).

+ Thời gian xem tài sản: Từ ngày 04/6/2018 đến ngày 12/6/2018.

+ Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 12/6/2018 đến ngày 14/6/2018 (trong giờ hành chính).

+ Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 14 giờ 00 ngày 15/6/2018 tại trụ sở Công ty.

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn tiến hành niêm yết tại trụ sở công ty (Giấy xác nhận ngày 28/5/2018), Ủy ban nhân dân xã Tân An Hội (Giấy xác nhận ngày 31/5/2018), Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông (Giấy xác nhận ngày 31/5/2018) và thông báo công khai trên báo Mua và bán ngày 28/5/2018 và ngày 31/5/2018.

- Kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, cụ thể:

+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân đăng ký tham gia đấu giá ngày 12/6/2018, tiền đặt trước nộp bằng Chứng thư bảo lãnh thanh toán số bảo lãnh NP033091, số phát hành 6300VSB180600034 ngày 14/6/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 9.

+ Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy đăng ký tham gia đấu giá ngày 12/6/2018, tiền đặt trước nộp bằng Chứng thư bảo lãnh thanh toán số NP09452 ngày 12/6/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Củ Chi.

- Ngày 14/6/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0632/CV-LS gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi mời tham dự cuộc đấu giá tài sản.

- Ngày 14/6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi có văn bản số 2669/CV-CCTHADS về việc thông báo bước giá cho cuộc đấu giá.

- Ngày 15/6/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn tổ chức đấu giá tài sản, kết quả Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân – Địa chỉ: 227B Lã Xuân Oai, phường Long Trường, Quận 9 (nay là TP.Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh là người trúng đấu giá với giá đã trả là 78.938.000.000 đồng.

- Ngày 15/6/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0633/CV-LS gửi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân về việc hướng dẫn khách hàng nộp tiền trúng đấu giá tài sản.

- Ngày 15/6/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0634/CV-LS gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc thông báo kết quả trúng đấu giá tài sản.

- Ngày 25/6/2018, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân có văn bản số 18/CVGH-MQ gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn về việc xin gia hạn thời gian thanh toán tiền mua tài sản.

- Tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2018, (Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản đính chính số 1102/CV-LS ngày 01/11/2021 lại là ngày



29/6/2018) giữa Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Ngân hàng TMCP Việt Á và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân thì các bên đồng ý cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân gia hạn thời gian thanh toán đủ số tiền mua tài sản còn lại (sau khi đã trừ số tiền đã nộp) đến hết ngày 31/7/2018.

- Ngày 25/7/2018, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0743/CV-LS gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi về việc đề nghị bàn giao tài sản đấu giá vì Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân đã thanh toán đủ tiền mua tài sản.

- Ngày 16/8/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 08/2018/HĐMBTSDG có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đồng Tâm chứng nhận số công chứng 00017142, quyền số 09 TP/CC-SCC/HD/GD.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Về ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, tài liệu chứng minh quyền bán tài sản, xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08//2018/ĐGTS-THADS, Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và các tài liệu chứng minh quyền bán tài sản, xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá, cụ thể như sau:

+ Bản án số 27/2013/KDTM-ST ngày 12/6/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11 và Quyết định số 213/2014/QĐ-PT ngày 19/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 346/QĐ/CCTHA ngày 04/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

+ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHA ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

+ Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

- Tài liệu chứng minh quyền sử dụng, sở hữu tài sản gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416519, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000034 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416520, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000035 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416149, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000036 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416524, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000037 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416522, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000038 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416525, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000039 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416526, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000040 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 751991, số vào sổ cấp GCN: CH 00863 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 23/11/2010 có cập nhật chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 cho ông Nguyễn Tổng Thịnh;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 751989, số vào sổ cấp GCN: CH 00864 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 23/11/2010 có cập nhật chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 cho ông Nguyễn Tổng Thịnh;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416518, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000033 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416527, số vào sổ cấp GCN: CH 27517.10.000032 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 08/02/2010 cho ông Nguyễn Tổng Trung;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 7556QSĐĐ/CQ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 29/11/2001 và cập nhật bổ sung ngày 23/4/2008 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân;
- Chứng thư thẩm định giá số 439A/BĐS/2017/CT.ĐA và chứng thư số 439B/BĐS/2017/CT.ĐA ngày 06/10/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là đúng theo thẩm quyền quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản và có cơ sở chứng minh quyền bán tài sản và xác định giá khởi điểm.

2.2. Về ban hành Quy chế, niêm yết, công khai tài sản bán đấu giá

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có ban hành Quy chế đấu giá tài sản theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản.

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có thực hiện niêm yết công khai tại trụ sở công ty, UBND xã Tân An Hội, UBND xã Phú Hòa Đông (nơi có bất động sản) theo quy định tại điểm b Khoản 1, 2, 3 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản.

- Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có thực hiện thông báo công khai đúng theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, 5 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản, khoản 5 Điều 17 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản.

2.3. Về Biên bản bán đấu giá

Biên bản về cơ bản lập đúng theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa, đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đấu giá tài sản.

2.4. Về Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 08/2018/HĐMBTSDG có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đồng Tâm chứng nhận số công chứng 00017142, quyển số 09 TP/CC-SCC/HD/GD là đúng với Khoản 2, Điều 46 Luật Đấu giá tài sản.

2.5. Việc nộp tiền mua tài sản

Theo hồ sơ thì việc thanh toán tiền mua tài sản có được gia hạn theo Biên bản làm việc ngày 26/6/2018 (Công ty Đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản đính chính số 1102/CV-LS ngày 01/11/2021 lại là ngày 29/6/2018) giữa Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Ngân hàng TMCP Việt Á và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân. Theo đó, các bên đồng ý cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân gia hạn thời gian thanh toán đủ số tiền mua tài sản còn lại (sau khi đã trừ số tiền đã nộp) đến hết ngày 31/7/2018. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân nộp đủ tiền vào ngày 25/7/2021.

2.6. Về nội dung đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hồng Tuyết và ông Đào Xuân Thiện

Ông Nguyễn Tổng Trung là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá và đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân do ông Nguyễn Tổng Trung làm Giám đốc. Ngày 02/02/2021 và ngày 03/02/2021, ông Nguyễn Tổng Trung có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng Tuyết, ông Đào Xuân Thiện để thay mặt ông Trung thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người phải thi hành án. Qua xem xét, các đơn đã gửi đến Sở Tư pháp có nội dung cụ thể như sau:

- **Nội dung 1:** Phản ánh Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn cho phép Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân đăng ký tham gia đấu giá và trúng đấu giá là không đúng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 10 và Điều 193 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

Bà Tuyết, ông Thiện cho rằng tài sản đấu giá là các thửa đất có mục đích sử dụng “đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, vườn” thuộc nhóm đất nông nghiệp nên người đăng ký tham gia đấu giá phải thỏa mãn quy định Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Căn cứ quy định pháp luật và hồ sơ thanh tra thể hiện:

- Theo Điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này...”*.

- Theo Khoản 2 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”*.

- Theo Điều 193 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:*

- + Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

+ Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.”

Ngày 05/01/2022, Bộ Tư pháp có Thông báo số 01/TB-BTP Kết luận cuộc họp liên hành về giải quyết các vướng mắc trong xử lý quyền sử dụng đất nông nghiệp hết thời hạn sử dụng, tại mục 1 của Thông báo hướng dẫn:

“1...Nhu vậy, theo các quy định trên thì Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp khi hết hạn vẫn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, vẫn được thực hiện quyền của người sử dụng đất (nếu không kê biên).

Trường hợp đất nông nghiệp nêu trên đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không thực hiện chuyển quyền theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Trường hợp đủ điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá theo quy định của pháp luật thì người trúng đấu giá (riêng người nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp đối với đất lúa phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp phải đảm bảo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai.

Tại mục 2 của Thông báo có hướng dẫn: “Tổng cục Thi hành án dân sự chỉ đạo các cơ quan Thi hành án dân sự phải xác minh cụ thể về thực trạng đất, loại đất, thông tin về quy hoạch sử dụng đất (nếu có) trước khi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp hết thời hạn sử dụng. Đồng thời, khi bán đấu giá tài sản cần thông báo rõ người tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 191 và Điều 193 của Luật Đất đai”.

Nhu vậy, trước thời điểm ngày 05/01/2022 thì chưa có hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền về việc khi bán đấu giá tài sản (là quyền sử dụng đất nông nghiệp) cần thông báo rõ người tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 191 và Điều 193 của Luật Đất đai.

Trong khi đó, căn cứ các quy định pháp luật đã nêu ở trên và các tài liệu thi hành án, hồ sơ đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn cung cấp, thì tài sản đấu giá là “đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, vườn” thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Tổng Trung, Nguyễn Tổng Thịnh và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân là tài sản được phép chuyển nhượng. Mặt khác, tại Khoản 29 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị

định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai không có quy định về việc phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp (Nội dung trên được thể hiện trong Công văn số 1091/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 08/3/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Liên quan đến vấn đề này, ngày 13/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 922/STNMT-VPĐK gửi Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân về giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi do trúng đấu giá với nội dung là:

“...Theo quy định trên, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân lập dự án đầu tư gửi Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi căn cứ quy hoạch sử dụng đất để đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình duyệt, làm cơ sở thực hiện thủ tục đăng ký biến động (nếu không chuyển mục đích sử dụng đất) theo quy định.

Trong trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất (trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động quy định tại Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và Môi trường) thì liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo Điều 193 Luật Đất đai năm 2013, Điều 32 Luật Đầu tư năm 2013 và Quyết định số 5166/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố...”. Theo hướng dẫn trên của Sở Tài nguyên và Môi trường cho thấy tại thời điểm nộp hồ sơ cấp giấy cũng chưa rõ về mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân khi nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ các phân tích trên cho thấy tại thời điểm bán đấu giá tài sản tháng 6/2018 chưa đủ cơ sở để kết luận về nội dung phản ánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân không đủ điều kiện tham gia đấu giá, thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp.

- **Nội dung 2:** Phản ánh cuộc đấu giá diễn ra ngày 15/6/2018 nhưng không có mặt của ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh, các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân là người phải thi hành án là thiếu minh bạch, không đảm bảo thủ tục triệu tập, tổng đạt hợp lệ về cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật, vi phạm Khoản 2 Điều 6 Luật Đấu giá tài sản.

Tại Khoản 2 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản quy định: “*Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện thì biên bản đấu giá còn phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng*”.

Luật Đấu giá tài sản không có quy định cụ thể về thành phần bắt buộc tham dự cuộc đấu giá; tuy nhiên, theo quy định tại Điều 41, Điều 44 Luật Đấu giá tài sản và Biểu mẫu biên bản đấu giá tài sản ban hành kèm theo Thông tư số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp có quy định về việc ghi biên bản cuộc đấu giá, thì một cuộc đấu giá có thành phần tham dự gồm có: Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá, người chứng kiến. Căn cứ hồ sơ đấu giá và theo quy định của pháp luật thì người có tài sản đấu giá tài sản trên là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, không phải là ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh và của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân.

Luật Đấu giá tài sản không quy định nghĩa vụ của tổ chức đấu giá phải thông báo, tổng đạt các văn bản liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá cho người sở hữu, sử dụng tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan việc thi hành án. Việc đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của người phải thi hành án trong việc thông báo về thi hành án được thực hiện theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự được quy định tại Điều 39, 40, 41, 42 và 43 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung).

Do đó, nội dung phản ánh ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh, các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân (người phải thi hành án) không được tổng đạt hợp lệ thông tin về cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

- **Nội dung 3:** Phản ánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân vi phạm nghiêm trọng về nghĩa vụ thanh toán sau khi trúng đấu giá theo quy định pháp luật. Theo đó, ông Thiện, bà Tuyết cho rằng Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân sau 30 ngày đã không nộp tiền trúng đấu giá, vi phạm quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

Theo Điểm a Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 08/2018/ĐGTS-THADS giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn quy định: “*Trong thời hạn không quá 15 kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải*

nộp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi... ”.

Ngay sau khi đấu giá thành, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có văn bản số 0633/CV-LS ngày 15/6/2018 gửi Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân hướng dẫn nộp tiền trúng đấu giá tài sản trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày đấu giá thành (ngày 15/6/2018) vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Tại Khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày đấu giá thành”.*

Căn cứ vào hồ sơ đấu giá và quy định pháp luật cho thấy Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đã thực hiện trách nhiệm của tổ chức đấu giá trong việc yêu cầu khách hàng nộp tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Việc Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn có tham gia lập biên bản làm việc về việc cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân chậm nộp tiền trúng đấu giá là việc cần rút kinh nghiệm vì theo các quy định liên quan tiền trúng đấu giá được nộp trực tiếp cho người có tài sản là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Nội dung phản ánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân chậm nộp tiền trúng đấu giá, vi phạm quy định pháp luật về thi hành án dân sự thuộc trách nhiệm giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

- **Nội dung 4:** Ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh, các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân (người phải thi hành án) không được biết về kết quả thẩm định giá tài sản trước khi tổ chức đấu giá.

Nội dung này thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

2.7. Nội dung khác có liên quan

Hồ sơ thanh tra thể hiện một số nội dung liên quan có dấu hiệu vi phạm thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý của ngành thi hành án, cụ thể là:

- Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 439A/BĐS/2017/CT.ĐA và chứng thư số 439B/BĐS/2017/CT.ĐA ngày 06/10/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á đến thời điểm ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vào ngày 07/3/2018 là hơn 05 tháng. Tuy chứng thư thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi đã không thực hiện đúng theo quy định tại Khoản 2, Điều 101 Luật Thi hành án dân

sự: "...việc ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày định giá".

- Việc cho gia hạn thời gian nộp tiền mua tài sản cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân là trái với quy định tại Khoản 3 Điều 27 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, theo nội dung đơn và tài liệu thu thập (Quyết định giải quyết khiếu nại) thì đến thời điểm hiện nay chưa rõ về kết quả thi hành án, xử lý số tiền trúng đấu giá, bàn giao tài sản,...nên cần phải kiến nghị Cục Thi hành án dân sự Thành phố, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố kiểm tra làm rõ.

3. Kết luận

3.1. Về ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, tài liệu chứng minh quyền bán tài sản, xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là đúng theo thẩm quyền quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản và có cơ sở chứng minh quyền bán tài sản và xác định giá khởi điểm.

3.2. Về việc ban hành Quy chế, niêm yết, công khai tài sản bán đấu giá

Qua 02 lần tổ chức đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn thực hiện đúng các quy định pháp luật liên quan về việc ban hành Quy chế đấu giá, niêm yết công khai tài sản bán đấu giá.

3.3. Về việc đăng ký tham gia đấu giá

Tại thời điểm bán đấu giá tài sản tháng 6/2018 chưa có cơ sở để kết luận khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân và Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp.

3.4. Về Biên bản bán đấu giá

Biên bản bán đấu giá về cơ bản lập đúng theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa, đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đấu giá tài sản.

3.5. Về Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 08/2018/HĐMBTSDG ngày 16/8/2018 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Đồng Tâm chứng nhận

giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đúng với Khoản 2, Điều 46 Luật Đấu giá tài sản.

3.6. Về nội dung đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hồng Tuyết và ông Đào Xuân Thiện

- **Nội dung 1:** việc phản ánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân không đủ điều kiện tham gia đấu giá, thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn của bộ Tư pháp là chưa có cơ sở.
- **Nội dung 2:** Luật Đấu giá tài sản không có quy định nghĩa vụ của tổ chức đấu giá phải thông báo, tổng đạt các văn bản liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá cho người sở hữu, sử dụng tài sản, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan việc thi hành án. Việc đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của người phải thi hành án được thực hiện theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Do đó, nội dung phản ánh ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh, các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân (người phải thi hành án) không được tổng đạt hợp lệ thông tin về cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.
- **Nội dung 3:** Căn cứ vào hồ sơ đấu giá và quy định pháp luật, nhận thấy Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của tổ chức đấu giá trong việc yêu cầu khách hàng nộp tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, nội dung phản ánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Minh Quân chậm nộp tiền trúng đấu giá, vi phạm quy định pháp luật về thi hành án dân sự thuộc trách nhiệm giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.
- **Nội dung 4:** Việc ông Nguyễn Tổng Trung, ông Nguyễn Tổng Thịnh, các cổ đông của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thiên Tân (người phải thi hành án) không được biết về kết quả thẩm định giá tài sản trước khi tổ chức đấu giá thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

4. Kiến nghị các biện pháp xử lý

Chánh Thanh tra Sở Tư pháp chỉ đạo, kiến nghị một số nội dung, cụ thể:

- Yêu cầu Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn thực hiện đúng các quy định pháp luật về đấu giá tài sản; nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với việc Công ty thể hiện ý kiến đồng ý gia hạn thời gian nộp tiền trúng đấu giá vì nội dung này là quyền của người có tài sản.

- Kiến nghị Sở Tư pháp có văn bản báo cáo Bộ Tư pháp, văn bản trả lời đơn bà Nguyễn Thị Hồng Tuyết và ông Đào Xuân Thiện theo kết quả thanh tra.

- Kiến nghị Sở Tư pháp có văn bản gửi Cục Thi hành án dân sự Thành phố, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố đề nghị kiểm tra hồ sơ tổ chức việc thi hành án trên.

- Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi phối hợp với Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá tài sản./.

Nơi nhận:

- Giám đốc Sở Tư pháp (để báo cáo);
- Phòng Bổ trợ tư pháp;
- Công ty ĐGHD Lam Sơn Sài Gòn;
- Lưu: VT, TTR (Toàn).

CHÁNH THANH TRA



Phan Việt Trung