

BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN ĐẤU GIÁ LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

THÂN VĂN TÀI^(*)

Tóm tắt: Với mục tiêu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, bài viết tiếp cận ở phương diện luật thực định và thực tiễn giải quyết tranh chấp đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 nhóm quy định về: (i) Hạn chế chủ thể được phép yêu cầu tòa án hủy kết quả đấu giá; (ii) Bảo vệ người “ngay tình”; (iii) Đăng ký biến động đất đai và (iv) Điều kiện chuyển nhượng và công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện các quy định nêu trên.

Từ khóa: Đấu giá tài sản; quyền sử dụng đất; kết quả đấu giá; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Abstract: With the goal of protecting the legal rights and interests of buyers of auctioned assets that are land use rights, the article approaches the practical law and practice of resolving land use rights auction disputes with respect to land use rights. Four groups of regulations on: (i) restrictions on subjects allowed to request the court to cancel auction results; (ii) protect “honest” people; (iii) land change registration and (iv) transfer conditions, notarization and authentication of land use rights transfer contracts. Based on the regulations, the article provides some recommendations to improve the aforementioned regulations.

Keywords: Asset auction; land use rights; auction results; land use rights transfer contract.

Ngày nhận bài: 05/12/2023; Ngày sửa bài: 15/01/2024; Ngày duyệt đăng bài: 27/02/2024.

1. Đặt vấn đề

Đấu giá quyền sử dụng đất (QSDD), có những đặc điểm chung của đấu giá tài sản (ĐGTS) như công khai, được điều hành bởi chủ thể chuyên nghiệp và theo một trình tự mua bán nghiêm ngặt, chuyên biệt, do đó, chủ thể có quyền khởi kiện hủy kết quả đấu giá QSDD cũng phải đáp ứng các điều kiện chuyên biệt. Ngoài ra, đấu giá QSDD có đặc thù là đấu giá loại tài sản phải đăng ký, do đó sẽ có những đặc thù trong xác định tính ngay tình của người mua được tài sản đấu giá. Người mua được tài sản đấu giá là QSDD hợp pháp phải được bảo đảm quyền đăng ký biến động đất đai. QSDD cũng là loại tài sản mà Luật Thi hành án dân sự có điều chỉnh đặc thù, cho phép kê biên đấu giá để thi hành án kể cả

khi chưa được cấp giấy chứng nhận, do đó pháp luật cần có quy định chuyên biệt để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá trong trường hợp đặc thù này. Tuy vậy hiện nay, pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật vẫn tồn tại một số bất cập, vướng mắc liên quan đến các vấn đề nêu này.

2. Bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất trong giải quyết tranh chấp

2.1. Bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất thông qua quy định hạn chế chủ thể khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá

Theo khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì đương sự, Chấp

^(*) ThS., NCS., Trường Đại học Luật, Đại học Huế (University of Law, Hue University); Email: tvtai.dhl22@hueuni.edu.vn

hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân (TAND) giải quyết tranh chấp về kết quả ĐGTS, trong đó có yêu cầu hủy kết quả đấu giá. Kể từ ngày 01/7/2015, Luật Sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự, đã sửa khoản 1 Điều 102 nêu trên theo hướng: “Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán ĐGTS”. Như vậy, người có QSDĐ bị kê biên đấu giá thi hành án không còn được đề cập đến với tư cách là chủ thể của quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá.

Sự hạn chế quyền khởi kiện của người có QSDĐ bị kê biên đấu giá thi hành án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ, bảo đảm ổn định các quan hệ tài sản. Bởi lẽ, người có QSDĐ do không tự nguyện, nên bị kê biên đấu giá để thi hành án. Khi bị kê biên đấu giá để thi hành án thì người có QSDĐ chỉ phát sinh quan hệ pháp luật về thi hành án dân sự với Chấp hành viên trên cơ sở quyết định kê biên đấu giá. Trong quan hệ đấu giá, người có QSDĐ bị kê biên không có tư cách chủ thể theo Luật ĐGTS, và tư cách “người có tài sản đấu giá” sẽ do Chấp hành viên đảm nhiệm. Do đó, cơ chế bảo vệ quyền cho người có QSDĐ bị kê biên đấu giá để thi hành án là quyền khiếu nại Chấp hành viên theo Điều 140 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022¹ (Luật Thi hành án dân sự). Khi khiếu nại của người có QSDĐ bị kê biên đấu giá có căn cứ cho thấy việc kê

biên đấu giá không đúng pháp luật, Chấp hành viên có trách nhiệm ngưng việc đấu giá (nếu chưa tiến hành đấu giá), hoặc với tư cách là người có tài sản đấu giá, Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá (nếu đã tổ chức đấu giá) để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại xảy ra. Trường hợp Chấp hành viên không thực hiện những việc đó, người có QSDĐ bị kê biên đấu giá có quyền khởi kiện Chấp hành viên và Chấp hành viên có thể bị buộc phải bồi thường thiệt hại theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước năm 2017². Mặc dù đã có sự sửa đổi như vậy, nhưng thực tiễn vẫn có hai xu hướng thiếu thống nhất với nhau:

Xu hướng thứ nhất áp dụng theo đúng tinh thần của Điều 102 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi. Chẳng hạn: Ngày 18/3/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước (Bình Định) cưỡng chế kê biên đấu giá 99m² đất của ông T và ông Tr đã trúng đấu giá. Ông T cho rằng việc thẩm định giá thấp khi kê biên đấu giá đã gây thiệt hại cho ông nên ông đã khởi kiện yêu cầu hủy kết quả. Ngày 29/4/2021, TAND huyện Tuy Phước (Bình Định) đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T vì lý do ông T không có quyền khởi kiện vụ án³.

Bên cạnh đó, vẫn tồn tại không hiếm vụ việc, Tòa án vẫn xác định người có QSDĐ bị kê biên đấu giá thi hành án có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá. Chẳng hạn, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 1/2 biên bản bán đấu giá thành ngày 06/10/2017 và hủy 1/2 Quyết định cưỡng chế kê biên số 01/QĐ-CCTHA ngày

¹ Khoản 1 Điều 140 Luật Thi hành án dân sự quy định: “*Đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên nếu có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình*”.

² Khoản 2 Điều 12 Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước năm 2017 quy định: “*Quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự chấp nhận một phần hoặc toàn bộ nội dung khiếu nại của người khiếu nại*” là văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường.

³ TAND huyện Tuy Phước (Bình Định, 2021), Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 “về yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản”.

09/10/2014 vì cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu (An Giang) kê biên tài sản không đúng, và với vụ việc này, TAND thị xã Tân Châu vẫn thụ lý vụ án và xét xử mà không đình chỉ như xu hướng thứ nhất⁴.

Xu hướng cho rằng người có QSDĐ bị kê biên đấu giá thi hành án có quyền khởi kiện hủy kết quả đấu giá có nguyên nhân từ việc nhận thức một số quy định có liên quan. Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định hai loại tranh chấp có liên quan đến vấn đề đang bàn luận, và đều thuộc quyền giải quyết của tòa án, đó là “*tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*” (khoản 3) và “*tranh chấp về kết quả bán ĐGTS, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” (khoản 13). Tuy nhiên, thực tiễn dựa vào các quy định nêu trên để khẳng định người có QSDĐ có quyền khởi kiện hủy kết quả đấu giá, là không thực sự thuyết phục. Bởi lẽ, “*việc xác định một chủ thể có quyền khởi kiện hay không phải căn cứ vào quy định của pháp luật về nội dung có hiệu lực tại thời điểm khởi kiện*”⁵. Trong thực tiễn áp dụng, Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao đã từng thể hiện quan điểm như vậy⁶. Do đó, không thể xác định người có QSDĐ bị kê biên đấu giá để thi hành án có quyền khởi kiện trên cơ sở các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015 đã nêu ở trên (không phải là quy định về nội dung).

Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS), cũng khẳng định, chủ sở hữu có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu và yêu cầu bồi thường thiệt hại (khoản 2 Điều 164); chủ sở hữu có quyền yêu cầu Tòa án buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại (khoản 1 Điều 166). Mặc dù đây là pháp luật về nội dung nhưng cũng không thể dựa vào chúng để cho rằng người có QSDĐ bị kê biên đấu giá có quyền khởi kiện. Vì các quyền để bảo vệ quyền sở hữu của người có QSDĐ bị kê biên đấu giá được thể hiện mối quan hệ với Chấp hành viên, chứ không phải trong mối quan hệ với người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ, và trong mối quan hệ với Chấp hành viên, cơ chế bảo vệ quyền sở hữu tài sản chính là cơ chế khiếu nại theo Luật Thi hành án dân sự và cơ chế khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Luật Trách nhiệm bồi thường của nhà nước như đã nêu. Trường hợp người có QSDĐ tự nguyện thi hành án thì có quyền khởi kiện hủy kết quả đấu giá với tư cách là “người có tài sản đấu giá” theo Luật ĐGTS, và tư cách là chủ sở hữu tài sản theo BLDS.

⁴ TAND Thị xã Tân Châu (tỉnh An Giang, 2019), Bản án sơ thẩm số số 20/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 “về tranh chấp hủy ½ quyết định cưỡng chế kê biên tài sản và yêu cầu hủy ½ kết quả bán đấu giá tài sản”.

⁵ Tạ Đình Tuyên, “Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự - Góc nhìn từ một vụ án”, Tạp chí *Tòa án*, số 21/2021, tr.26.

⁶ Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã cho rằng việc căn cứ vào Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 (có hiệu lực từ 01/7/2015, tức tại thời điểm) để xác định người có QSDĐ phải thi hành án dân sự không có quyền khởi kiện hủy kết quả đấu giá là không đúng: “*Ông T là người phải thi hành án, có tài sản chế kê biên nên là đương sự theo khoản 1, khoản 3 Điều 3 Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Việc bán ĐGTS diễn ra vào ngày 16/4/2015. Ngày 04/6/2015, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán ĐGTS. Ngày 29/6/2015, TAND quận T thụ lý vụ án và giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2008 nêu trên và khoản 13 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao căn cứ khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/7/2015) để cho rằng ông T không có quyền khởi kiện, chỉ có quyền khiếu nại theo Điều 140 Luật Thi hành án dân sự là không đúng”. Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 35/2020/DS-GĐT ngày 14/7/2020 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao.*

Để nhận thức và áp dụng thống nhất, đúng đắn đối với vấn đề này, cần lựa chọn và công bố án lệ hoặc hướng dẫn khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự theo hướng: Trường hợp người bị kê biên đấu giá để thi hành án thì không có quyền khởi kiện tòa án yêu cầu hủy kết quả đấu giá; trường hợp đấu giá để thi hành án theo sự tự nguyện của người phải thi hành án thì quyền khởi kiện yêu cầu tòa án hủy kết quả đấu giá xác định theo pháp luật về ĐGTS và pháp luật khác có liên quan. Khi có điều kiện sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự, nên có quy định minh thị và phân biệt hai trường hợp nêu trên trong Luật này để nâng cao hiệu quả áp dụng.

2.2. Bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất thông qua quy định về bảo vệ người ngay tình

Theo Luật ĐGTS, “trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình” (khoản 2 Điều 7) nhưng Luật này không đưa ra tiêu chuẩn xác định tính “ngay tình” của người mua được tài sản đấu giá. Về phần mình, BLDS sử dụng hai thuật ngữ là “người thứ ba ngay tình” (khoản 2 Điều 133⁷) và “người chiếm hữu ngay tình” (Điều 168⁸). Để được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 BLDS thì “phải tồn tại ít nhất hai giao dịch nối tiếp nhau và một tài

sản nhất định đồng thời là đối tượng của các giao dịch đó và người thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS là người nhận tài sản thông qua giao dịch thứ hai⁹. Như vậy, để được hưởng cơ chế bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 BLDS thì người mua được tài sản đấu giá là người nhận tài sản từ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, và trước hợp đồng này, tài sản đấu giá đã từng là đối tượng của một giao dịch khác và giao dịch thứ nhất đã bị xác định vô hiệu. Trường hợp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không phải là giao dịch thứ hai tiếp nối một giao dịch trước đó (đã bị xác định vô hiệu), thì người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ không thể viện dẫn quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình tại Điều 133 BLDS để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, kể cả khi điều khoản này có quy định trường hợp nhận QSDĐ thông qua đấu giá thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Cụ thể, theo điều khoản này, “trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền”. Theo quy định này, người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ sẽ được hưởng ngoại lệ, tức không bị gánh chịu chế tài vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, điều khoản này nằm trong khuôn khổ của điều luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình, vốn yêu cầu phải có hai giao dịch nối tiếp nhau, do vậy để được

⁷ Khoản 2 Điều 133 BLDS: “trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

⁸ Điều 168 BLDS quy định: “chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này”.

⁹ Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến, “Người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 8/2017, tr. 47.

bảo vệ, người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ phải đáp ứng yêu cầu như đã phân tích, đó là QSDĐ được chuyển giao qua hai giao dịch tiếp nối nhau và người mua được tài sản đấu giá là người nhận QSDĐ ở giao dịch thứ hai. Quy định này chỉ tạo ra một ngoại lệ mà theo đó người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ có lợi thế hơn so với giao dịch thông thường, đó là hợp đồng mua bán tài sản đấu giá sẽ không bị vô hiệu vì lý do QSDĐ chưa đăng ký (không qua đấu giá bị vô hiệu).

Một khái niệm khác, *chiếm hữu ngay tình*, được BLDS sử dụng để chỉ một chủ thể chiếm hữu tài sản mà không phụ thuộc vào việc tài sản đó được chuyển giao thông qua bao nhiêu giao dịch. Như vậy, kể cả khi hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giao dịch duy nhất thì người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ được coi là người chiếm hữu ngay tình. Tuy nhiên, theo Điều 168 BLDS thì “*chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này*”. Như vậy, người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ vẫn phải trả lại tài sản, trừ khi thuộc ngoại lệ của quy định này và để thuộc ngoại lệ đó, chủ thể này phải đáp ứng khoản 2 Điều 133 BLDS. Trong khi đó, khoản 2 Điều 133 BLDS lại đưa ra tiêu chuẩn rất cao về người thứ ba ngay tình.

Vì những lẽ trên, khoản 2 Điều 133 BLDS ít khi được viện dẫn áp dụng, nên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ vẫn bị tòa án tuyên bố vô hiệu mặc dù người mua được tài sản đấu giá là ngay tình. Chẳng hạn, năm 2011, bà D đã thế chấp đất cho ngân hàng K để bảo lãnh cho Công

ty T vay 2,1746 tỷ đồng. Năm 2016, bà D đến đất để dọn dẹp thu hoạch điều mới biết đất đã bị bán đấu giá ngày 23/11/2016 và ông B đã trúng đấu giá. Bà D đã khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá, đòi lại QSDĐ từ ông B. TAND tỉnh Bình Phước đã tuyên bố hủy kết quả đấu giá ngày 23/11/2016 giữa công ty đấu giá C với ông B và buộc ông B, bà Th (vợ ông B) phải trả lại QSDĐ nêu trên cho bà D¹⁰. Với quan điểm phổ biến trong khoa học pháp lý, một người được coi là ngay tình nếu họ không biết và không buộc phải biết, rằng mình đang giao dịch với người không có quyền định đoạt tài sản¹¹, thì ông B trong vụ việc trên đã hội đủ các tiêu chuẩn của một người ngay tình. Vì do khi tham gia đấu giá để mua QSDĐ, ông B dựa vào thông tin đấu giá công khai, những vi phạm do Ngân hàng K nằm ngoài khả năng nhận thức và nghĩa vụ tìm hiểu của ông B. Tuy vậy, ở đây chỉ tồn tại một giao dịch duy nhất là hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và ông B là bên nhận QSDĐ từ chính giao dịch duy nhất này. Chính vì vậy, khi khoản 2 Điều 133 BLDS đòi hỏi phải có từ hai giao dịch trở lên nên đã không được áp dụng và ông B đã bị hủy kết quả đấu giá và phải trả lại đất.

Chính vì khoản 2 Điều 133 BLDS đưa ra tiêu chuẩn phải tồn tại hai giao dịch nối tiếp nhau, nên để giải quyết bất cập nêu trên, chúng ta cần có hướng dẫn chi tiết hơn khoản 2 Điều 7 Luật ĐGTS. Theo đó, dấu hiệu nhận diện “người mua được tài sản đấu giá ngay tình” tại khoản 2 Điều 7 Luật ĐGTS nên được xây dựng tương tự như những dấu hiệu của người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 BLDS, ngoại trừ dấu hiệu cần phải có hai giao dịch nối tiếp. Khi đó, người mua được tài sản đấu

¹⁰ TAND tỉnh Bình Phước (2019), Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2019/DS-PT ngày 21/05/2019 “về yêu cầu hủy hợp đồng bán ĐGTS, hủy kết quả ĐGTS, bồi thường thiệt hại, hủy giấy chứng nhận QSDĐ, đòi lại tài sản”.

¹¹ Hoàng Thế Liên (Chủ biên, 2005), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005*, tập 1, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr. 310.

giá ngay tình được hưởng riêng một cơ chế đặc thù và có thể viện dẫn nó để được bảo vệ mình, kể cả khi chỉ có một giao dịch duy nhất (như vụ việc trên). Và, nếu người mua được tài sản đấu giá ngay tình nhận QSDĐ ở giao dịch thứ hai thì đồng thời có thể căn cứ khoản 2 Điều 133 BLDS để được bảo vệ. Bên cạnh đó, chúng ta nên không cho phép đòi lại tài sản từ người mua được tài sản đấu giá ngay tình thông qua việc bổ sung cụm từ in nghiêng vào Điều 168 BLDS. Cụ thể: “Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này và trường hợp luật khác có quy định khác”. Việc bổ sung này cho phép áp dụng khoản 2 Điều 7 Luật ĐGTS như một ngoại lệ của Điều 168 BLDS.

2.3. Bảo vệ quyền được đăng ký biến động đất đai cho người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất trong đấu giá để thi hành án

Theo điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Thi hành án dân sự thì, thủ trưởng cơ quan thi hành án phải ra quyết định đình chỉ thi hành án trong trường hợp bản án, quyết định bị hủy một phần hoặc toàn bộ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật này. Khoản 2 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự quy định: “trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác”. Như vậy, khi bản án, quyết định bị sửa đổi hoặc bị hủy thì việc bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ vẫn tiếp tục thực hiện, tuy nhiên các nội dung thi hành án khác thì phải đình

chỉ. Giải pháp này vẫn tồn tại vướng mắc trong thực tiễn áp dụng. Bởi lẽ, trong trường hợp QSDĐ (tài sản phải đăng ký) bàn giao cho người mua được tài sản đấu giá, nhưng việc giao tiền cho người được thi hành án bị đình chỉ thì người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ không thể đăng ký biến động đất đai (sang tên), do đó, chưa được ghi nhận chính thức vào sổ địa chính để thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu tài sản. Chẳng hạn, tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn (Ngân hàng Y) với bị đơn (ông X), được TAND thành phố T giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các bên đương sự số 04/QĐST-KDTM ngày 05/5/2015. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ra Quyết định thi hành án số 1358/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2015, buộc ông X phải trả nợ cho Ngân hàng Y, nếu không trả nợ thì Ngân hàng Y được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông X không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên đấu giá đất thế chấp. Sau khi người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền, Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nhận được Quyết định kháng nghị số 05/2016/KN-KDTM ngày 08/6/2016 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng về việc kháng nghị Giám đốc thẩm và tạm đình chỉ thi hành Quyết định số 04/QĐST-KDTM ngày 05/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T. Tiếp đến, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhận được Quyết định Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Quyết định số 04/QĐST-KDTM ngày 05/5/2015 của Tòa án thành phố T để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Trong vụ này, sau khi người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ nộp đủ tiền thì quyết định được thi hành bị hủy. Cơ quan thi hành án đã áp dụng khoản 2 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự để giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tuy nhiên, khoản tiền thu được từ đấu giá QSDĐ bị

đình chỉ theo điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Thi hành án dân sự mà nên không thể giao cho người được thi hành án là ngân hàng Y. Chính vì vậy, khi bên được thi hành án là ngân hàng Y không thực hiện thủ tục xóa thế chấp QSDĐ, do đó, người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ không thể đăng ký biến động đất đai¹² để có tên trên giấy chứng nhận và đầy đủ các quyền của chủ sở hữu tài sản.

Để giải quyết vướng mắc, bất cập này, cần hướng dẫn áp dụng quy định “*giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá*” tại khoản 2 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự theo hướng bao gồm giao giấy tờ đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đủ điều kiện để người mua đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đó. Tức là, “*giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá*” phải bao gồm cả việc giao khoản tiền thu được từ việc đấu giá QSDĐ cho người được thi hành án, nếu việc giao tiền là cần thiết để giấy tờ về QSDĐ đủ điều kiện để đăng ký.

2.4. Bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất thông qua quy định về điều kiện chuyển nhượng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, một trong các điều kiện để chuyển nhượng QSDĐ là phải có giấy chứng nhận QSDĐ. Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, để hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực, phải đáp ứng điều kiện về nội dung (có

giấy chứng nhận) và hình thức (công chứng hoặc chứng thực). Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không đáp ứng được điều kiện về nội dung và hình thức nêu trên thì bị coi là vô hiệu¹³. Theo khoản 2 Điều 110 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai thì vẫn được kê biên để thi hành án. Vậy QSDĐ chưa được cấp giấy chứng nhận bị kê biên đấu giá để thi hành án thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ có thể bị coi là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó, hợp đồng này không thể đáp ứng được yêu cầu bắt buộc về hình (công chứng hoặc chứng thực) đã nêu ở trên. Bởi lẽ, theo Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014, khoản 1 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch thì, phải có bản sao giấy chứng nhận QSDĐ và phải xuất trình được bản chính giấy tờ này để đối chiếu mới được công chứng, chứng thực hợp đồng.

Theo tác giả, các quy định vừa nêu của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Công chứng năm 2014, Nghị định 23/2015/NĐ-CP mặc dù không minh thị bằng từ ngữ, nhưng đang hàm ý chỉ áp dụng cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo thủ tục thông thường. Còn khi QSDĐ chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bị kê biên đấu giá để thi hành án thì không thể áp dụng điều kiện phải có giấy chứng nhận QSDĐ, và khi công chứng hoặc chứng thực hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không bắt buộc phải có giấy chứng

¹² Theo Nghị định 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm, hiện nay được thay thế bởi Nghị định 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm, thì kể cả trường hợp QSDĐ do mua đấu giá vẫn phải có chữ ký xác nhận của bên nhận bảo đảm về việc đã chấm dứt các nghĩa vụ được bảo đảm mới tiến hành xóa đăng ký bảo đảm được.

¹³ Chẳng hạn, theo Bản án 33/2018/DS-ST ngày 29/05/2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của TAND quận X thành phố Hồ Chí Minh: “*xét về mặt hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung, hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật bởi lẽ tại thời điểm xác lập giao dịch, Giấy chứng nhận QSDĐ đã bị thu hồi theo. Do đó, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán đất vô hiệu là có căn cứ*”.

nhận QSDĐ. Tuy vậy, việc không có những quy định minh thị có thể gây ra việc nhận thức và áp dụng không đúng đắn trong thực tiễn gây ra rủi ro, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ.

Để giải quyết vướng mắc nêu trên, cần hướng dẫn một số vấn đề liên quan đến khoản 2 Điều 110 Luật Thi hành án dân sự theo hướng: Trường hợp QSDĐ chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bị kê biên đấu giá để thi hành án thì không áp dụng điều kiện QSDĐ phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong trường hợp này, việc công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán tài sản đấu giá dựa trên bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật và quyết định kê biên thi hành án. Về lâu dài, khi có điều kiện sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan theo hướng trên.

3. Kết luận

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ có vai trò hết sức quan trọng trong việc hiện thực hóa tính ưu việt của đấu giá trong giao lưu, mua bán tài sản, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội, bảo vệ sự ổn định cho các quan hệ tài sản. Tuy nhiên, việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá là QSDĐ hiện nay còn tồn tại những bất cập, hạn chế ở bốn khía cạnh khác nhau. Do đó, các giải pháp hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan là hết sức cần thiết, nhằm bảo đảm các quy định của pháp luật có tính hệ thống và việc nhận thức, áp dụng phù hợp với pháp luật. Bên cạnh bốn vấn đề mà bài viết đã phân tích ở trên, việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có tài sản đấu giá là QSDĐ còn cần phải được nghiên cứu ở nhiều khía cạnh pháp lý khác nữa nhằm nâng cao chất lượng hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật liên quan đến vấn đề này.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao (2020), Quyết định giám đốc thẩm số 35/2020/DS-GĐT ngày 14/7/2020.
- Hoàng Thế Liên (Chủ biên, 2005), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005*, tập 1, Nxb. Chính trị Quốc gia Hà Nội.
- Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến, “Người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014”, Tạp chí *Nghiên cứu lập pháp*, số 8/2017.
- Tạ Đình Tuyên, “Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản trong thi hành án dân sự - Góc nhìn từ một vụ án”, Tạp chí *Tòa án*, số 21/2021.
- Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước (Bình Định, 2021), Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 “về yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản”.
- Tòa án nhân dân huyện T (tỉnh Tiền Giang, 2020), Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2020/DS-ST ngày 01/10/2020 “về yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản và đòi tài sản”.
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (2019), Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2019/DS-PT ngày 21/05/2019 “về yêu cầu hủy hợp đồng bán ĐGTS, hủy kết quả ĐGTS, bồi thường thiệt hại, hủy giấy chứng nhận QSDĐ, đòi lại tài sản”.
- Tòa án nhân dân quận X Thành phố Hồ Chí Minh (2018), Bản án 33/2018/DS-ST ngày 29/05/2018 “về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.
- Tòa án nhân dân Thị xã Tân Châu (tỉnh An Giang, 2019), Bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 “về tranh chấp hủy quyết định cưỡng chế kê biên tài sản và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản”.