

Số: 173/TB-TTR

Đồng Nai, ngày 29 tháng 10 năm 2018

THÔNG BÁO
Kết luận kiểm tra đối với
Chi nhánh Công ty TNHH MTV
kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường

Thực hiện Quyết định số 136/QĐ-TTR ngày 19/10/2018 của Chánh Thanh tra Sở Tư pháp về việc kiểm tra chuyên ngành đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2018. Ngày 24/10/2018, Đoàn kiểm tra tiến hành kiểm tra đối với Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường do bà Phạm Thị Ngọc Quyên làm Trưởng Chi nhánh; địa chỉ trụ sở: Lầu 3, số 1317 (số cũ 50), đường Nguyễn Ái Quốc, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở Biên bản làm việc của Đoàn kiểm tra, Chánh Thanh tra Sở Tư pháp thông báo kết luận kiểm tra chuyên ngành đấu giá đối với Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường (*sau đây gọi tắt là Chi nhánh*) như sau:

I. Khái quát tổ chức, hoạt động của Chi nhánh

1. Về tổ chức, nhân sự

1.1 Việc thành lập và đăng ký hoạt động

- Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh - Mã số chi nhánh 3603389670-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/11/2016 do bà Nguyễn Chúc Vy làm Trưởng Chi nhánh; ngày 19/9/2018 đăng ký thay đổi lần thứ 1 do bà Phạm Thị Ngọc Quyên làm Trưởng Chi nhánh.

Công ty TNHH một thành viên kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường có Thông báo số 01/TB ngày 25/11/2016 về việc sử dụng mẫu con dấu của Chi nhánh Công ty kèm theo Giấy biên nhận số 59283/16 ngày 25/11/2016 của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư (Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ đăng tải thông tin về mẫu con dấu trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp).

Chi nhánh đã thực hiện thông báo theo quy định cho Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai về việc thành lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh.

* **Trụ sở làm việc của Chi nhánh:** hiện Chi nhánh hoạt động tại địa chỉ số 1317 (số cũ 50), đường Nguyễn Ái Quốc, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 01/06/2016 có thời hạn từ ngày ký kết

Chi nhánh đã bố trí cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết để tổ chức đấu giá tại Chi nhánh, bảo đảm phục vụ tốt cho hoạt động đấu giá tài sản theo quy định.

1.2. Về nhân sự

Tại thời điểm kiểm tra, Chi nhánh có 03 nhân sự, trong đó có 01 Đấu giá viên và 02 nhân viên làm việc theo hợp đồng lao động, cụ thể như sau:

- Bà Phạm Thị Ngọc Quyên - Đấu giá viên – Trưởng Chi nhánh;
- Bà Nguyễn Thị Hiền – Nhân viên kinh doanh.
- Bà Đỗ Thị Đào – Kế toán viên.

2. Tình hình, kết quả hoạt động

Theo báo cáo của Chi nhánh, từ ngày 24/11/2016 đến ngày 30/6/2018, tổng số hợp đồng đấu giá tài sản đã ký kết là 31 hợp đồng, cụ thể:

- Năm 2016 (Từ ngày 24/11/2016 đến ngày 31/12/2016): 06 Hợp đồng đấu giá tài sản Thi hành án.

- Năm 2017 (Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017): 19 Hợp đồng, trong đó: Đấu giá tài sản Thi hành án dân sự là 18 Hợp đồng; Đấu giá tài sản thanh lý của các tổ chức, doanh nghiệp: 01 Hợp đồng.

- Năm 2018 (Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018): 06 Hợp đồng đấu giá tài sản Thi hành án.

II. Kết quả kiểm tra

1. Về tổ chức

a) Việc thành lập và đăng ký hoạt động

Qua kiểm tra, Chi nhánh đã cung cấp cho Đoàn kiểm tra đầy đủ hồ sơ thành lập và đăng ký hoạt động của Chi nhánh. Việc thành lập và đăng ký hoạt động của Chi nhánh được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

b) Việc chấp hành các quy định pháp luật về lao động

Đấu giá viên và các nhân viên đang làm việc tại Chi nhánh đã được ký kết các Hợp đồng lao động; được tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm cho người lao động theo quy định.

2. Việc chấp hành chế độ tài chính, sổ sách, hóa đơn, chứng từ; việc thực hiện lưu trữ hồ sơ; thực hiện chế độ báo cáo

- Theo báo cáo của Trưởng Chi nhánh: toàn bộ hoạt động thu chi tài chính của Chi nhánh phụ thuộc vào Công ty; Chi nhánh đã thực hiện kê khai nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Chi nhánh đã thực hiện lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá theo quy định tại điểm g Khoản 2 Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, các Sổ thực hiện đúng mẫu, đã đánh số trang theo thứ tự, ghi rõ ngày mở sổ và khóa sổ, có chữ ký xác nhận của người đại diện theo pháp luật của tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2015 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; đã thực hiện đánh bút lục, lập danh mục khi lưu trữ hồ sơ.

- Công ty đã thực hiện chế độ báo cáo (6 tháng, năm) đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 04/2016/TT-BTP ngày 03/3/2016 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về hoạt động thống kê của Ngành Tư pháp.

3. Kết quả đấu giá tài sản và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính

Từ ngày 24/11/2016 đến ngày 30/6/2018, Chi nhánh đã tổ chức đấu giá thành 18 trường hợp; cụ thể:

- Năm 2016 (Từ ngày 24/11/2016 đến ngày 31/12/2016): 01 trường hợp đấu giá thành tài sản của cơ quan thi hành án.

- Năm 2017 (Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017): 12 trường hợp đấu giá thành; trong đó 11 tài sản của cơ quan thi hành án dân sự; 01 tài sản thanh lý của các tổ chức, doanh nghiệp.

- Năm 2018 (Từ ngày 01/01/2018 đến 30/6/2018): 05 trường hợp đấu giá thành tài sản của cơ quan thi hành án.

Tổng giá khởi điểm của các tài sản đã đấu giá là: 19.861.914.000 đồng; Tổng giá trúng đấu giá là 20.067.862.700 đồng; Giá trị chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá là 205.948.700 đồng.

* Tình hình thực hiện quy định về nghĩa vụ tài chính

Theo báo cáo của Trưởng Chi nhánh: toàn bộ hoạt động thu chi tài chính của Chi nhánh phụ thuộc vào Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường; Chi nhánh đã thực hiện kê khai nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định. Chi nhánh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Chi cục thuế TP. Biên Hòa như sau:

- Thuế môn bài là 1.000.000 đồng (năm 2017), 1.000.000 đồng (năm 2018);

- Thuế VAT là 10.316.146 đồng (năm 2017); 2.629.355 đồng (năm 2018).

4. Về giải quyết khiếu nại, tố cáo

Theo báo cáo của Chi nhánh có 01 trường hợp khiếu nại về việc ngưng đấu giá tài sản của ông Lê Văn Tầu đối với việc đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 182,4m², thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ 107 (số cũ 33/36), khu phố 8, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 061701 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 09/03/2010 và các tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/2018/HĐBĐG-MCC ngày 05/01/2018 với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Tại buổi kiểm tra, Trưởng Chi nhánh báo cáo: Chi nhánh đã thực hiện ngưng đấu giá tài sản nêu trên theo Công văn số 137/CCTHADS ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa; ngày 24/01/2018, Chi nhánh ban hành Công văn số 2A/2018/CV-MCC và Công văn số 02B/2018/CV-MCC thông báo đến các khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá về việc ngưng đấu giá tài sản.

Ngày 24/4/2018, ông Lê Văn Tầu có Đơn đề nghị trả tiền đặt trước gửi Chi nhánh. Ngày 26/4/2018, Chi nhánh đã thực hiện trả tiền đặt trước cho ông Lê Văn Tầu.

Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh Bất động sản Minh Châu Cường đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ và báo cáo Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 02-2/2018/CV-MCC ngày 05/3/2018.

5. Kết quả kiểm tra thực tế hoạt động đấu giá tài sản tại Chi nhánh

Đoàn kiểm tra đã thực hiện kiểm tra đối với các hồ sơ đấu giá. Qua kiểm tra, đa số các hồ sơ được đấu giá cơ bản thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đấu giá và pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên trong quá trình hoạt động, Chi nhánh vẫn còn một số sai sót như sau:

- Chi nhánh Công ty chưa thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên theo quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03/2018/HĐĐG-MCC ngày 29/01/2018:

+ Thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên báo Tuổi trẻ thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

+ Niêm yết việc đấu giá tài sản không có các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (thiếu: tên, địa chỉ tổ chức đấu giá; địa điểm xem tài sản đấu giá; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; thời gian, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá);

+ Quy chế cuộc đấu giá: sử dụng cụm từ Quy chế đấu giá tài sản là không đúng quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Quy chế ban hành vào ngày niêm yết việc đấu giá tài sản là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; thiếu các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 như: tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

+ Biên bản đấu giá thể hiện đấu giá viên chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 41, Điều 44 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể: đấu giá viên không đọc Quy chế cuộc đấu giá; không thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, định giá; không thể hiện phát số cho người tham gia đấu giá; Biên bản thể hiện có 04 lần trả giá nhưng Biên bản ghi nhận sau 03 lần trả giá; không thể hiện việc đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

- Hồ sơ đấu giá số 04, 05, 06/2018 ngày 27/3/2018: Niêm yết việc đấu giá tài sản không có các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, như: Thông tin về tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá, người có tài sản đấu giá, các trường hợp bị trút quyền tham gia đấu giá.

Qua kiểm tra hồ sơ, Đoàn kiểm tra ghi nhận trường hợp một số cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh chưa thực hiện quy định về lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể: đối với các trường hợp đã tổ chức đấu giá (thành) theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 05/2018/HĐĐG-MCC ngày

27/3/2018 với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 04/2018/HĐĐG-MCC ngày 27/3/2018 với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2018/HĐĐG-MCC ngày 05/01/2018 với Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

III. Nhận xét và kết luận

1. Nhận xét

Chi nhánh được thành lập theo đúng quy định pháp luật về đấu giá tài sản, điều kiện trụ sở, trang thiết bị phục vụ hoạt động cơ bản đáp ứng yêu cầu hoạt động hành nghề đấu giá tài sản.

Bên cạnh những ưu điểm trên, Chi nhánh còn một số sai sót, hạn chế như đã nêu, Đoàn kiểm tra đã nhắc nhở, phê bình; Trưởng Chi nhánh đã nhận ra những thiếu sót, tồn tại và tự chấn chỉnh tổ chức và hoạt động của mình theo đúng pháp luật.

2. Kết luận

Chi nhánh nhìn chung đã tuân thủ các quy định pháp luật về đấu giá tài sản trong quá trình hành nghề của mình. Bên cạnh đó, vẫn còn một số tồn tại, thiếu sót như đã nêu trên.

IV. Kiến nghị

1. Giám đốc Sở Tư pháp

Chỉ đạo Thanh tra Sở tăng cường thanh tra chuyên ngành, thường xuyên phối hợp với Phòng Bổ trợ tư pháp kiểm tra đối với hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh, nhằm giúp lãnh đạo Sở theo dõi, nắm chắc những tồn tại để đề ra những giải pháp quản lý nhà nước hữu hiệu đối với hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định của pháp luật; qua thanh tra, kiểm tra kịp thời phát hiện, chấn chỉnh và kiên quyết xử lý các vi phạm theo quy định pháp luật.

2. Phòng Bổ trợ tư pháp

- Thực hiện có hiệu quả chức năng, tham mưu cho Giám đốc Sở Tư pháp quản lý nhà nước về đấu giá tài sản; hướng dẫn triển khai kịp thời các văn bản pháp luật có liên quan về hoạt động đấu giá tài sản.

- Định kỳ hàng năm, tham mưu Giám đốc Sở xây dựng kế hoạch kiểm tra tình hình tổ chức và hoạt động của các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh theo quy định.

- Tham mưu Lãnh đạo Sở có văn bản đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh chỉ đạo các cơ quan thi hành án dân sự trên địa bàn tỉnh thực hiện đúng quy định về lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 588/UBND-NC ngày 18/01/2018 về việc triển khai một số quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2018.

- Kiến nghị Bộ Tư pháp hướng dẫn các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên theo đúng quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3. Trưởng Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường

Yêu cầu Trưởng Chi nhánh khẩn trương khắc phục các tồn tại đã nêu trên; thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định pháp luật có liên quan.

Trên đây là Thông báo Kết luận kiểm tra chuyên ngành đấu giá tài sản đối với Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường; đề nghị các tổ chức, cá nhân liên quan và Trưởng Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường nghiên cứu, tổ chức thực hiện Kết luận này, báo cáo tiến độ và kết quả cho Thanh tra Sở Tư pháp trước ngày 09/11/2018. / *l. l. l.*

Nơi nhận:

- Thanh tra Bộ Tư pháp;
- Thanh tra tỉnh;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở Tư pháp;
- Chi nhánh Công ty TNHH MTV kinh doanh bất động sản Minh Châu Cường;
- Trang Thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, TTR, BTTP.



CHÁNH THANH TRA

Võ Thị Xuân Đào