

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ PHỐI HỢP BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN

● TRẦN TRUNG

TÓM TẮT:

Công tác thi hành án dân sự là hoạt động liên quan trực tiếp đến quyền về tài sản và nhân thân của các bên đương sự, để giải quyết việc thi hành án, cơ quan thi hành án dân sự phải tiến hành nhiều thủ tục, như: tổng đạt, xác minh, áp dụng các biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án... Vì thế, cơ quan thi hành án dân sự cần có sự phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan. Bài viết đề cập đến những khó khăn, vướng mắc trong phối hợp bán đấu giá tài sản thi hành án. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về phối hợp trong bán đấu giá tài sản thi hành án.

Từ khóa: thi hành án dân sự, phối hợp, tài sản, bán đấu giá, chấp hành viên.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh việc thi hành án (THA) ngày càng phát sinh nhiều và tăng cao về giá trị như hiện nay, việc hoàn thiện các quy định pháp luật về đấu giá tài sản THA là rất quan trọng và cần thiết, góp phần rút ngắn thời gian, tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả tổ chức THA¹. Chấp hành viên (CHV) là người có thẩm quyền ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá để thực hiện việc đấu giá tài sản THA. Việc CHV ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản mà không cân nhắc, xem xét các điều khoản của hợp đồng dẫn đến trường hợp xảy ra khiếu nại, tranh chấp liên quan đến tài sản THA thì dễ bị hủy hợp đồng, dẫn đến việc phải bồi thường cho Nhà nước. Do đó, trong quá trình tổ chức THA, CHV phải phối hợp chặt chẽ với tổ chức đấu giá khi ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Quy định pháp luật về phối hợp bán đấu giá tài sản thi hành án

Bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự (THADS) ở Việt Nam được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định trong Luật THADS năm 2008, Luật THADS sửa đổi, bổ sung năm 2014. Bên cạnh đó, việc bán đấu giá tài sản THADS thực hiện theo trình tự, thủ tục được quy định trong Luật Đấu giá tài sản (ĐGTS) năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành về ĐGTS.

Người có tài sản thi hành án có quyền lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Theo quy định tại Điều 56 Luật ĐGTS và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản: Người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức

đấu giá tài sản. Người có tài sản bán đấu giá phải có hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải được lập thành văn bản, được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật này².

Theo quy định của Luật THADS năm 2014, “Việc bán đấu giá đối với tài sản kê biên là động sản có giá trị từ trên 10.000.000 đồng và bất động sản do tổ chức bán đấu giá thực hiện. Đương sự có quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày định giá. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá do đương sự thỏa thuận. Trường hợp đương sự không thỏa thuận được thì Chấp hành viên lựa chọn tổ chức bán đấu giá để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản được tiến hành trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày định giá”³. Về xử lý tài sản không có người tham gia đấu giá, bán đấu giá không thành: Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của tổ chức bán đấu giá về việc tài sản đưa ra bán đấu giá lần đầu nhưng không có người tham gia đấu giá, trả giá hoặc bán đấu giá không thành thì Chấp hành viên thông báo và yêu cầu đương sự thỏa thuận về mức giảm giá tài sản. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, nếu đương sự không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá thì Chấp hành viên quyết định giảm giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá⁴.

Việc phối hợp giữa chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự với cá nhân, cơ quan, tổ chức khác được quy định tại Khoản 6 Điều 44 Luật thi hành án dân sự 2014: “a) Cơ quan, tổ chức, công chức tư pháp - hộ tịch, địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường, cán bộ, công chức cấp xã khác và cá nhân có liên quan thực hiện yêu cầu của Chấp hành viên và phải chịu trách nhiệm về các nội dung thông tin

đã cung cấp; b) Bảo hiểm xã hội, ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, công chứng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang nắm giữ thông tin hoặc quản lý tài sản, tài khoản của người phải thi hành án có trách nhiệm cung cấp thông tin về điều kiện thi hành án của người phải thi hành án; ...”. Cơ quan, tổ chức, cá nhân đang nắm giữ thông tin hoặc quản lý tài sản, tài khoản của người phải thi hành án có trách nhiệm cung cấp thông tin khi người được thi hành án hoặc người đại diện theo ủy quyền của người được thi hành án có yêu cầu trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu, trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Trường hợp cơ quan, tổ chức, cá nhân từ chối cung cấp thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

3. Những khó khăn, vướng mắc trong phối hợp bán đấu giá tài sản thi hành án

Thống kê cho thấy, chỉ gần 10 tháng năm 2023 trong số gần 5.000 vụ thi bán đấu giá thành công gần 2.000 vụ, trong số gần 2.000 vụ này thì mới giao được hơn 1.300 vụ, còn hơn 600 vụ chưa giao được⁵. Thực tế cho thấy, việc phối hợp bán đấu giá tài sản thi hành án gặp không ít khó khăn, vướng mắc.

Thứ nhất, một trong những nguyên nhân khiến chất lượng THA còn kém hiệu quả là do hệ thống pháp luật còn thiếu chặt chẽ⁶. Pháp luật hiện hành chưa ghi nhận thừa phát lại và văn phòng Thừa phát lại là chủ thể có thẩm quyền đưa tài sản THADS ra đấu giá. Nghị định số 61/2009/NĐ-CP về thừa phát lại ngày 24/9/2009 xác định thừa phát lại có nhiệm vụ thi hành những quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của đương sự nhưng chưa có điều luật nào xác định chủ thể này có thẩm quyền đưa tài sản THADS ra đấu giá. Nghị định 08/2020/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của thừa phát lại chỉ quy định thừa phát lại có quyền đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp. Pháp luật quy định Văn phòng thừa phát lại và thừa phát lại có thẩm quyền tổ chức THA thì cần phải ghi nhận đây là chủ thể có

thẩm quyền đưa tài sản THADS ra đấu giá. Luật THADS năm 2014, Luật ĐGTS năm 2016, Nghị định 08/2020/NĐ-CP, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS không có quy định nào liên quan đến việc tham gia của thừa phát lại vào quá trình bán đấu giá tài sản THA. Chính vì vậy, thừa phát lại không có cơ sở pháp lý để phối hợp tham gia vào quá trình này, điều này vừa hạn chế quyền lợi và trách nhiệm của thừa phát lại, vừa làm cho quá trình tổ chức THA kéo dài.

Thứ hai, bất cập trong việc CHV tự xác định giá khởi điểm tài sản kê biên để đưa ra đấu giá. Trước khi đấu giá tài sản THA, CHV tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn khác liên quan đến tài sản kê biên. Việc tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn có liên quan phải lập thành văn bản hoặc biên bản có chữ ký của CHV và cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn đó. Những năm gần đây, doanh nghiệp phá sản ngày càng nhiều, giá trị tài sản bán đấu giá lớn, trong khi đó, tổ chức thẩm định giá phát triển rất mạnh cả về số lượng và chất lượng. Theo quy định, CHV có quyền xác định giá trị tài sản kê biên, CHV được quyền ký hợp đồng thẩm định giá không phụ thuộc vào địa bàn nơi có tài sản kê biên trong khi chuyên môn của CHV là những người có trình độ chuyên môn về luật. Việc tài sản THADS cần được định giá bởi một tổ chức có chức năng thẩm định giá sẽ bảo đảm đúng giá trị của tài sản. CHV định giá chỉ phù hợp với tài sản giá trị nhỏ. Pháp luật quy định khi CHV xác định giá phải tham khảo ý kiến của cơ quan chuyên môn bằng văn bản. Nếu các cơ quan chuyên môn không trả lời thì CHV không có căn cứ để xác định giá khởi điểm, nếu các cơ quan chuyên môn trả lời chậm sẽ dẫn đến tình trạng thi hành án kéo dài, vì các cơ quan chuyên môn cho rằng việc trả lời công văn tham khảo giá của CHV là công tác phối hợp không phải là nghĩa vụ, công việc chuyên môn được phân công.

Thứ ba, vướng mắc về giấy tờ pháp lý trong quá trình phối hợp hoạt động giữa cơ quan thi hành án dân sự với cơ quan ĐGTS. Tài sản THADS đem ra đấu giá là loại tài sản đặc thù, chứa đựng rất nhiều rủi ro, phức tạp, điều này đòi hỏi khi xem xét hồ sơ giấy tờ, đòi hỏi các tổ chức đấu giá phải có sự đánh giá chính xác đối với các loại giấy tờ tài liệu được cung cấp từ phía CHV nhằm đảm bảo những giấy tờ, tài liệu đó đáp ứng đầy đủ, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể khi tham gia đấu giá, đặc biệt là người trúng đấu giá tài sản thi hành án dân sự⁷. Theo quy định của Luật ĐGTS, để thực hiện việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THADS, người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản bằng chứng chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật, người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về bằng chứng đó. Trong khi đó, pháp luật THADS không có quy định cụ thể khi đưa tài sản THADS ra tổ chức đấu giá để bán đấu giá thì cần cung cấp những giấy tờ gì làm bằng chứng chứng minh quyền sở hữu tài sản hoặc quyền được bán tài sản theo quy định pháp luật. Tổ chức đấu giá phải tự xác định các giấy tờ hợp pháp để chứng minh quyền bán tài sản của CHV. Trong thực tế, các tổ chức đấu giá nhận thấy, các giấy tờ liên quan đến tài sản THADS rất phức tạp và khó kiểm tra tính chính xác để tiến hành tiếp nhận hồ sơ và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Thực tế này gây không ít khó khăn cho quá trình phối hợp giữa cơ quan THA và cơ quan đấu giá tài sản trong việc bán tài sản THA.

Thứ tư, về việc dừng bán đấu giá. Theo quy định của Luật ĐGTS, đấu giá viên có quyền "*Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản*"⁸. Thực tế, khi phát hiện có thiếu sót trong quá trình tổ chức THA, CHV đã chủ động đề nghị tổ chức đấu giá dừng cuộc đấu giá để giải quyết khiếu nại, tố cáo hoặc trong trường hợp tại cuộc đấu giá, hoặc có người tham gia

đấu giá có biểu hiện bất thường như trả giá quá cao so với mặt bằng giá thị trường. Hiện tại, Luật THADS và Luật ĐGTS chưa quy định quyền của đấu giá viên trong việc dừng phiên đấu giá để xử lý các trường hợp trên. Hoặc trong trường hợp, người phải THA có nhiều tài sản bán đấu giá, khi một tài sản đấu giá thành công đã đủ thanh toán nghĩa vụ thi hành án nhưng chưa có quy định dừng đấu giá. Luật ĐGTS chưa có quy định hướng dẫn cho tổ chức đấu giá và đấu giá viên khi tạm dừng cuộc đấu giá phải thực hiện những thủ tục như thế nào, vấn đề tiếp tục đấu giá, những chi phí và hậu quả phát sinh từ việc dừng bán ĐGTS THA được giải quyết như thế nào. Điều này gây khó khăn cho cả CHV và đấu giá viên.

4. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về phối hợp bán đấu giá tài sản thi hành án

Thứ nhất, về sự tham gia của thừa phát lại và văn phòng thừa phát lại trong ĐGTS THA. Pháp luật về thừa phát lại chưa có quy định cụ thể về quyền kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản THADS mà chỉ có quy định chung chung về thẩm quyền tổ chức thi hành án dân sự nói chung nên trên thực tế thừa phát lại không cơ sở pháp lý triển khai hoạt động này. Chính vì vậy, việc bổ sung các quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm pháp lý của thừa phát lại, văn phòng thừa phát lại trong bán đấu giá tài sản THADS là vấn đề cần thiết đặt ra. Cần thiết bổ sung Luật THADS theo hướng ghi nhận thừa phát lại và văn phòng thừa phát lại là chủ thể có thẩm quyền trong bán ĐGTS THA. Trong bối cảnh xã hội hóa hoạt động THADS thì hệ thống cơ quan THADS và hệ thống văn phòng thừa phát lại lại cần được pháp luật ghi nhận bình đẳng về quyền và nghĩa vụ cũng như quyền nghĩa vụ của CHV và thừa phát lại. Pháp luật thừa phát lại cần cho phép thừa phát lại có nhiệm vụ, quyền hạn như CHV trong việc bán ĐGTS. Trong việc định giá tài sản, pháp luật thừa phát lại cũng cần ghi nhận việc định giá tài sản, thừa phát lại cũng có quyền như CHV, tức là có quyền cho các đương sự thỏa thuận giá, ký hợp

đồng thẩm định giá và định giá lại nếu các đương sự yêu cầu theo quy định của pháp luật. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động phối hợp bán ĐGTS THA.

Thứ hai, về việc CHV tự xác định giá khởi điểm tài sản kê biên để đưa ra đấu giá. Việc quy định CHV có quyền tổ chức bán đấu giá theo quy định của Luật THADS là không phù hợp với lý luận và thực tiễn trong hoạt động bán đấu giá tài sản THADS. Việc xác định giá khởi điểm giao cho tổ chức bán đấu giá sẽ khách quan hơn. CHV không thể làm thay công việc của ĐGV. Quy định này sẽ là rào cản đối với CHV khi kê biên tài sản là động sản có giá trị nhỏ vì kê biên xong lại phải lo tự bán đấu giá. Bên cạnh đó, CHV vừa kê biên, vừa định giá, vừa bán đấu giá có đảm bảo được tính khách quan trong việc xử lý tài sản. Cần thiết sửa đổi Điều 98 Luật THADS theo hướng bỏ quy định CHV tự xác định giá khởi điểm tài sản kê biên để đưa ra bán đấu giá. Trong giai đoạn hiện nay, khi các tổ chức thẩm định giá phát triển rất mạnh cả về số lượng và chất lượng thì việc tồn tại hình thức CHV xác định giá trị tài sản kê biên là không phù hợp với thực tiễn. Việc quy định cho phép CHV được ký hợp đồng thẩm định giá không phụ thuộc vào địa bàn nơi có tài sản kê biên thì việc CHV phải tự xác định giá rất hiếm xảy ra. Thực tế hình thức này chỉ phù hợp với việc CHV phải xác định giá đối với tài sản giá trị nhỏ, tươi sống, mau hỏng cần bán ngay chứ không phù hợp với các tài sản khác có giá trị lớn, đặc biệt là các tài sản là QSDĐ, nhà ở, công trình gắn liền với đất trong trường hợp tại địa bàn kê biên không có tổ chức thẩm định giá hoặc tổ chức thẩm định giá từ chối ký kết hợp đồng.

Thứ ba, bổ sung quy định về việc CHV, cơ quan THADS cần cung cấp các giấy tờ pháp lý cơ bản để làm căn cứ ký kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản. Hiện tại, pháp luật THADS không có quy định khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản THADS là bất động sản thì CHV cần phải cung cấp cho tổ chức đấu giá những giấy tờ pháp

lý gì để chứng minh quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật. Vì vậy, cần thiết quy định rõ các giấy tờ pháp lý để chứng minh quyền bán tài sản của CHV phụ trách thi hành bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án bao gồm: Bản án, quyết định của chủ thể có thẩm quyền xét xử; Quyết định thi hành án, Quyết định kê biên tài sản; Biên bản kê biên tài sản, Văn bản xác định giá khởi điểm,... Trường hợp tài sản là bất động sản, cần thiết phải quy định cụ thể trong Luật THADS theo hướng: CHV, cơ quan THADS cung cấp cho cơ quan bán ĐGTS các loại giấy tờ: Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì CHV cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản các biên bản xác minh về quyền sở hữu, sử dụng tài sản của người phải thi hành án tại các cơ quan đăng ký để chứng minh quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, về việc dừng bán đấu giá. Những trường hợp bất thường trong phiên bán ĐGTS pháp luật chưa quy định việc dừng bán ĐGTS. Điều này gây khó khăn, lúng túng cho cả CHV và đấu giá viên. Vì vậy, cần thiết phải bổ sung Điều

20 Luật THADS theo hướng: khi phát hiện những bất thường trong phiên ĐGTS THA, CHV có quyền yêu cầu đấu giá viên dừng việc bán đấu giá. Cá nhân, tổ chức có lỗi trong việc dẫn đến tạm dừng cuộc đấu giá phải chịu những chi phí phát sinh cho việc tạm dừng cuộc đấu giá. Việc tạm dừng đấu giá cần phải lập thành biên bản có xác nhận của tổ chức đấu giá và người có tài sản. Chỉ tổ chức cuộc đấu giá lại khi đã thực hiện đầy đủ thủ tục, thông báo niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

5. Kết luận

Công tác THA không phải là nhiệm vụ riêng của ngành THA, không có sự phối hợp giữa cơ quan THADS với các cơ quan, tổ chức hữu quan trong quá trình tổ chức thi hành án thì hoạt động thi hành án không đạt hiệu quả. Do đó, bên cạnh việc hoàn thiện hệ thống pháp luật THADS, cũng cần bổ sung quy định của Luật chuyên ngành, như: Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai, Nghị định số 08/2020/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của thừa phát lại... để hoạt động phối hợp trong bán ĐGTS THA hiệu quả, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của công dân, cơ quan, tổ chức, góp phần quan trọng trong xây dựng nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Hoàng Thị Thanh Hoa (2023). Bán đấu giá tài sản thi hành án - Một số vấn đề pháp lý cần hoàn thiện. Truy cập tại <https://danchuphapluat.vn/ban-dau-gia-tai-san-thi-hanh-an-mot-so-van-de-phap-ly-can-hoan-thien>

²Khoản 1 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

³Khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

⁴Khoản 1 Điều 104 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

⁵Song Hà (2023). Tránh tình trạng bán gấp khó, mua sợ rủi ro. Truy cập tại <https://daibieunhandan.vn/chinh-sach-va-cuoc-song/tranh-tinh-trang-ban-gap-kho-mua-so-rui-ro-i352092/>

⁶Trần Trung (2021). Thi hành án dân sự: khó khăn và vướng mắc. Hà Nội: NXB Giáo dục Việt Nam, Tr. 53.

⁷Nguyễn Hải Doanh, Đặng Đình Thái (2024). Đấu giá tài sản thi hành án hình sự: Khó khăn, vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Truy cập tại <https://lsvn.vn/da-u-gia-ta-i-sa-n-thi-ha-nh-a-n-hi-nh-su-kho-khan-vuo-ng-ma-c-va-kie-n-nghi-hoa-n-thic-n-pha-p-lua-t-1709134283.html>

⁸Khoản 1 Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2014). Luật số 64/2014/QH13: Luật Thi hành án dân sự, ban hành ngày 25/11/2014.
2. Quốc hội (2016). Luật số 01/2016/QH14: Luật Đấu giá tài sản, ban hành ngày 17/11/2016.

Ngày nhận bài: 29/01/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 23/02/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 28/3/2024

Thông tin tác giả:

ThS. TRẦN TRUNG

Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

**STRENGTHENING REGULATIONS
ON THE COORDINATION IN CONDUCTING AUCTIONS
OF JUDGMENT ENFORCEMENT ASSETS**

● Master. **TRAN TRUNG**

Faculty of Law, The University of Da Nang
University of Economics

ABSTRACT:

Civil judgment enforcement is an action directly related to the property and moral rights of litigants. To settle judgment enforcement, civil judgment enforcement authorities shall carry out many procedures, such as serving, verifying, applying security measures and coercive measures for judgment enforcement, etc. Therefore, civil judgment enforcement authorities cannot carry out judgment enforcement work by themselves but must coordinate with relevant agencies and organizations. This paper pointed out difficulties and obstacles in the coordination between state agencies in conducting auctions of judgment enforcement assets. Based on the paper's findings, some recommendations were made to improve this coordination's effectiveness.

Keywords: civil judgment enforcement, coordination, assets, auction, executor.