

Số: /BC-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

BÁO CÁO

Tổng kết 05 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản

Thực hiện Công văn số 759/STP - BTTP ngày 13/5/2022 của Sở Tư pháp về việc tổng kết 05 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản. UBND huyện Triệu Sơn báo cáo kết quả thi hành Luật Đấu giá tài sản như sau:

I. Kết quả triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản

1. Công tác tuyên truyền, phổ biến, xây dựng Kế hoạch triển khai Luật Đấu giá tài sản.

Công tác tuyên truyền, phổ biến, quán triệt Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành được UBND huyện quan tâm thực hiện nghiêm túc. Sau khi Luật Đấu giá tài sản được ban hành, UBND huyện đã khẩn trương tổ chức Hội nghị triển khai, phổ biến và quán triệt nội dung của Luật đến cán bộ chủ chốt của các phòng, ban, ngành cấp huyện, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn và các cơ quan, tổ chức có liên quan nhằm nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, quản lý, tổ chức thực hiện Luật Đấu giá tài sản. Bên cạnh đó, các phòng, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn cũng đã tổ chức tuyên truyền, phổ biến, quán triệt Luật Đấu giá tài sản bằng nhiều hình thức thích hợp.

Để công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật về bán đấu giá tài sản sâu rộng đến công dân, tổ chức và doanh nghiệp, UBND huyện đã đăng tải và cập nhật thường xuyên các văn bản quy phạm pháp luật về bán đấu giá tài sản cũng như các văn bản pháp luật có liên quan, các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ về bán đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử của UBND huyện. Bên cạnh đó, UBND huyện cũng chỉ đạo Phòng Tư pháp phối hợp với Trung tâm Văn hóa thông tin thể thao và du lịch huyện tăng cường thời lượng truyền truyền về Luật Đấu giá tài sản trên hệ thống loa truyền thanh. Ngoài ra, UBND huyện đã chủ động tập huấn cho đội ngũ báo cáo viên pháp luật, tuyên truyền viên pháp luật những kiến thức pháp luật về bán đấu giá tài sản để lực lượng này tiếp tục phổ biến, quán triệt những quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản tại các cơ quan, tổ chức và người dân.

2. Việc rà soát, sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất về trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Từ năm 2017 đến nay, UBND huyện Triệu Sơn không ban hành văn bản quy phạm pháp luật nào liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

3. Kết quả thực hiện quy định của Luật Đấu giá tài sản liên quan đến quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của UBND với vai trò là người có tài sản đấu giá.

Nhận thức rõ vị trí, vai trò của hoạt động bán đấu giá tài sản trong nền kinh tế thị trường cũng như sự đóng góp tích cực của hoạt động này cho sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện, Ủy ban nhân dân huyện đã tập trung chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn thuộc chủ động, tích cực tham mưu cho UBND huyện các bước quy trình thực hiện đấu giá các mặt bằng khai thác quỹ đất trên địa bàn huyện.

Trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện thực hiện quy trình, thủ tục hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định; việc lựa chọn đơn vị, tổ chức đấu giá đều được thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử quốc gia, Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Cổng thông tin điện tử của UBND huyện, các đơn vị tổ chức đấu giá được lựa chọn có hồ sơ năng lực đảm bảo theo quy định.

Nhìn chung, trên địa bàn huyện Triệu Sơn quá trình đấu giá cơ bản trung thực, khách quan, công khai, minh bạch đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá; kết quả số tiền trúng đấu giá năm sau cao hơn năm trước, tăng thu ngân sách nhà nước, tạo nguồn lực lớn để đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, góp phần thực hiện thắng lợi các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh trên địa bàn huyện. Thống kê có hoạt động đấu giá tài sản: *(Có biểu chi tiết kèm theo báo cáo)*.

II. Đánh giá khó khăn, vướng mắc, bất cập

1. Đánh giá chung

Sau 05 năm triển khai thi hành Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, được sự quan tâm chỉ đạo sâu sát của chính quyền địa phương, từ việc ban hành các văn bản chỉ đạo hướng dẫn đến việc tạo điều kiện thuận lợi về mọi mặt để tổ chức thực hiện đấu giá đã tạo điều kiện cho hoạt động đấu giá được triển khai thực hiện có hiệu quả. Công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản đã đi

vào nền nếp, thể hiện được tính trách nhiệm, chủ động và quyết tâm của cơ quan quản lý nhà nước. UBND huyện đã thường xuyên chỉ đạo Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch, phòng Tư pháp làm tốt vai trò của cơ quan tham mưu giúp UBND huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản. Hoạt động đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản đã luôn nêu cao tinh thần và trách nhiệm, độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, tuân thủ pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp của người có tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng tài sản đấu giá. Các tổ chức đấu giá đã áp dụng các hình thức phù hợp để bán tài sản, vì vậy chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so giá khởi điểm cao, góp phần hạn chế tình trạng tiêu cực trong các cuộc đấu giá. Các loại tài sản đấu giá, nhất là tài sản đấu giá quyền sử dụng đất tăng đáng kể, qua đó đã góp phần tăng nguồn thu ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội.

2. Khó khăn, bất cập về thể chế pháp luật; tính phù hợp, khả thi của các quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thứ nhất, tại Điều 54 Luật Đấu giá tài sản, có quy định: "*1. Người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện việc lưu trữ hồ sơ đấu giá trong thời hạn 05 năm kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Trình tự, thủ tục lưu trữ thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ*".

Thực tế cho thấy thời hạn lưu trữ hồ sơ đấu giá 05 năm là quá ngắn, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn đặt ra. Bên cạnh đó, đã có trường hợp tại thời điểm điều tra, truy tố, xét xử thì doanh nghiệp đấu giá tài sản đã chấm dứt hoạt động, trong khi đó pháp luật chưa có quy định về bàn giao, lưu trữ hồ sơ đấu giá tài sản khi tổ chức đấu giá tài sản chấm dứt hoạt động. Vì vậy, việc thẩm định tính pháp lý của hồ sơ đấu giá cũng gặp nhiều khó khăn.

Thứ hai, tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản quy định trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Song, hiện nay, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành khác lại không quy định cụ thể thời gian thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

3. Khó khăn, vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý nhà nước về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản, việc tuân thủ quy định pháp luật đấu giá tài sản.

Việc tổ chức đấu giá đất còn dễ xảy ra bất cập là sau khi trúng giá rồi thì một thời gian lâu sau người trúng thầu mới hoàn thiện thủ tục mua bán. Chính thời gian kéo dài đó đã khiến người trúng thầu trực lợi rất nhiều.

Các quy định của pháp luật còn bất cập, thiếu đồng bộ dẫn đến việc đấu giá QSDĐ bị điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật như: Pháp luật về đất đai, về đấu giá tài sản, quản lý thuế. Những hiện tượng chen ép, thông thầu, vi phạm quy chế cuộc bán đấu giá QSDĐ vẫn còn, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước

- Công tác đấu giá quyền sử dụng đất là công tác cuối cùng trong cả quá trình thực hiện từ công tác xây dựng, phê duyệt MBQH chi tiết đến công tác bồi thường và song song đó là công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy trình, mỗi công đoạn sẽ trải qua một thời gian nhất định, do vậy từ khi xin chủ trương quy hoạch, lập mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500 đến khi đấu giá quyền sử dụng đất phải trải qua một thời gian khá dài.

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ở một số mặt bằng còn thiếu sự hợp tác của một số hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp bị thu hồi, các hộ gia đình luôn đưa ra đề nghị trái với các quy định của pháp luật, gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đấu giá quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó sau khi dồn đổi ruộng đất, sổ sách bàn giao của các thôn xóm thất lạc nên xác định nguồn gốc đất còn gặp nhiều khó khăn, hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng cần thời gian để thực hiện việc xác minh nguồn gốc thửa đất nên càng kéo dài thời gian.

III. Kiến nghị, đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành và các văn bản pháp luật khác.

- Chú trọng việc rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai về giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện, yêu cầu về năng lực tài chính của cá nhân, doanh nghiệp tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, chế tài đối với cá nhân, doanh nghiệp trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá. Đồng thời, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật của người có thẩm quyền quản lý tài sản, người có tài sản trong việc đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá, tổ chức xác định giá khởi điểm đấu giá.

- Nghiên cứu, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành theo hướng quy định thống nhất hình thức, trình tự, thủ tục trong tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Bổ sung quy định về số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá và số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng khi trúng đấu giá, đồng thời quy định rõ ràng và cụ thể hơn nữa về thời hạn người, tổ chức trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá để hạn chế tình trạng lợi dụng đấu giá đất để đầu cơ, "thổi giá" đất. Để tránh tình trạng tiêu cực thông đồng của người tham gia đấu giá, cần sửa đổi theo hướng thời

gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thời gian nộp tiền đặt trước phải trong cùng thời hạn trước ngày mở cuộc đấu giá. Có hình thức xử lý đối với những trường hợp tham gia đấu giá và thường xuyên bỏ cọc.

- Kiến nghị sửa đổi quy định tại Điều 54 Luật Đấu giá tài sản về thời hạn lưu trữ hồ sơ đấu giá là 20 năm và bổ sung quy định về bàn giao, lưu trữ hồ sơ đấu giá tài sản khi tổ chức đấu giá tài sản chấm dứt hoạt động.

- Đề nghị các Bộ, ngành Trung ương sớm ban hành các văn hướng dẫn để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc được nêu tại Mục 2 và 3 phần II của báo cáo. Nghiên cứu rà soát, đánh giá các quy định còn bất cập, chồng chéo giữa pháp luật về đất đai, về đấu giá tài sản, quản lý thuế. Từ đó, có hướng sửa đổi, bổ sung đảm bảo thống nhất, đồng bộ hoá các quy định, góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương trong triển khai thực hiện.

Trên đây là báo cáo kết quả 05 năm thi hành Luật Đấu giá trên địa bàn huyện Triệu Sơn, UBND huyện Triệu Sơn kính chuyên Sở Tư pháp tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Sở Tư pháp
- Lưu: VT, PTP .

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Huy Dũng