

Nhìn từ đấu giá đất Thủ Thiêm: Bộ Tư pháp chỉ ra hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay còn tồn tại một số vướng mắc

20:37 12/03/2022

Bộ Tư pháp vừa cáo báo cáo gửi Thủ tướng về rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, sau vụ việc đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, TP Hồ Chí Minh.



Không thông gia các quy định pháp luật

Theo đó, báo cáo chỉ rõ, Luật giá tài sản quy định nghĩa tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt cọc từ 5% đến 20% so với giá khi làm các tài sản đấu giá.

Qua thực tiễn triển khai vì nhiều loại tài sản có giá bán đấu giá, giá trị tài sản khác nhau (hiện nay có hơn 20 loại tài sản có giá bán đấu giá) đã cho thấy mức tiền đặt cọc từ 5% đến 20% là phù hợp, tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp tham gia đấu giá. Nếu nâng mức tiền đặt cọc lên quá cao thì sẽ có ít doanh nghiệp tham gia đấu giá, tiềm ẩn nguy cơ thông gió, móc niềm giá.

Đi vào hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, pháp luật về tài sản hình thành nhà ở có quy định miễn tham gia đấu giá vì cá nhân, doanh nghiệp trúng đấu giá nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá.

Ngoài ra, qua rà soát, B T pháp thy rng hot ng u giá quyn s dng t hin nay còn tn ti mt s vng mc liên quan n s không thng nht gia các quy nh ca pháp lut t ai và qun lý thu v thi hn np tin trúng u giá quyn s dng t, dn n cách hiu và áp dng khác nhau, gây ra khó khn, lúng túng cho nhieu a phng trong quá trình thc hin cng nh nêu các vn v khiu ni, t cáo có th phát sinh.

C th, ti khon 3 iu 46 Lut u giá tài sn quy nh, ngi trúng u giá c coi nh chp nhn giao kt hp ng mua bán tài sn u giá k t thi im u giá viên công b ngi trúng u giá; k t thi im này, quyn và ngha v ca các bên c thc hin theo quy nh ca pháp lut v dân s và quy nh khác ca pháp lut có liên quan.

Trên c s ó, vic np tin trúng u giá quyn s dng t c thc hin theo quy nh ca pháp lut v t ai, không thuc phm vi iu chnh ca Lut u giá tài sn. Tuy nhiên, quy nh pháp lut và vic áp dng các quy nh v vic np tin trúng u giá quyn s dng t này ti các a phng ang không thng nht.

C th, mt s a phng ang cn c quy nh ti khon 21 iu 1 Ngh nh s 148/2000/N-CP ca Chính ph sa i, b sung mt s Ngh nh quy nh chi tit thi hành Lut t ai (do B Tài nguyên và Môi trng ch trì xây dng “trng hp ngi trúng u giá không np tin hoc không np tin theo úng phng án u giá quyn s dng t thì UBND cp có thm quyn hy quyết nh công nhn kt qu trúng u giá quyn s dng t theo quy nh ca pháp lut” ban hành phng án u giá quyn s dng t trong ó quy nh vic np tin trúng u giá theo các thi hn khác nhau (Thanh Hóa, Ninh Bình... quy nh ngi trúng u giá phi np tin trúng u giá trong 30 ngày, Vnh Phúc quy nh thi hn này là 20 ngày...).

Mt s a phng khác thì cn c iu 18 Ngh nh s 126/2020/N-CP hng dn Lut Qun lý thu (do B Tài chính ch trì xây dng), “chm nht là 30 ngày, k t ngày ban hành thông báo np tin s dng t, ngi s dng t phi np 50% tin s dng t theo thông báo và chm nht là 90 ngày, k t ngày ban hành thông báo np tin s dng t, ngi s dng t phi np 50% tin s dng t còn li” thông báo thi hn np tin trúng u giá quyn s dng t là 90 ngày (Hà Ni, Ngh An, TP H Chí Minh, trong ó v vic u giá quyn s dng t ti khu ô th mi Th Thiêm áp dng thi hn 90 ngày).

Ngoài ra, mt s tnh khác li cn c theo i tng: i vi cá nhân, h gia ình thì thi hn np tin trúng u giá là 30 ngày; i vi doanh nghiệp là 90 ngày (Hà Nam...).

Cn ch tài i vi doanh nghiệp trúng u giá t nhng không thanh toán tin

T kt qu rà soát trên, nhm nâng cao hn na cht lng, hiu qu ca hot ng u giá quyn s dng t, khc phc tình trng tr giá quá cao nhng không thc hin ngha v trúng u giá, gây nhieu bt n cho th trng nh v vic u giá quyn s dng t ti khu ô th mi Th Thiêm, B T pháp kin ngh giao B Tài nguyên và Môi trng tip tc thc hin có hiu qu, ng b các nhim v c giao trong Ch th s 40/QT-TTg, trong ó chú trng vic rà soát, xut sa i, b sung, hoàn thìn các quy nh ca pháp lut v t ai v giá khi im u giá quyn s dng t, iu kin, yêu cu v nng lc tài chính ca doanh nghiệp tham gia u giá, thi hn np tin trúng u giá, ch tài i vi doanh nghiệp trúng u giá quyn s dng t nhng không thc hin ngha v thanh toán tin trúng u giá; tng cng công tác kim tra, thanh tra vic chp hành pháp lut ca ngi có thm quyn qun lý tài sn, ngi có tài sn trong vic a quyn s dng t ra u giá, t chc xác nh giá khi im u giá.

Bên cnh ó, B T pháp nghiên cu, xut sa i, b sung Ngh nh s 62/2017/N-CP quy nh chi tit mt s iu và bin pháp thi hành Lut u giá tài sn, m bo hot ng u giá tài sn khách quan, minh bch, khách quan; tip tc tng cng công tác thanh tra, kim tra các t chc u giá tài sn, m bo thc hin úng trình t, th tc u giá theo quy nh ca Lut u giá tài sn.

B T pháp cng xut giao UBND các tnh, thành ph trc thuc Trung ng quán trit, ch o ngi có tài sn u giá ti a phng tng cng hn na vai trò, trách nhim trong vic la chn t chc u giá tài sn, phê duyit phng án u giá, xác nh giá khi im, ký hp ng dch v u giá tài sn, xây dng Quy ch cuc u giá, giám sát quá trình bán h s, thm tra, ánh giá các iu kin, nng lc ca ngi tham gia u giá, vic thc hin các trình t, th tc u giá tài sn... bo m tính công khai, khách quan, minh bch theo úng quy nh ca Lut u giá tài sn và pháp lut có liên quan.

Mt khác, tng cng vai trò giám sát ca c quan t pháp (S T pháp) ti các a phng; nghiên cu c ch tip nhn, kp thi x lý các phn ánh, t cáo, kin ngh ca các cá nhân, t chc v hot ng u giá tài sn; tng cng thanh tra, kim tra, x lý nghiêm các hành vi vi phm trong lnh vc u giá tài sn.../.

P.T