

Số: 135/BC-UBND

Tuy Phước, ngày 03 tháng 7 năm 2015

BÁO CÁO

Về việc giải trình dự thảo kết luận của Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp về thanh tra chuyên ngành trong lĩnh vực bán đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tuy Phước

Thực hiện Công văn số 379/TTr-TTCN ngày 23/6/2015 của Thanh tra Bộ Tư pháp về việc giải trình dự thảo Kết luận thanh tra. Qua nghiên cứu nội dung dự thảo kết luận thanh tra, UBND huyện Tuy Phước xin được giải trình với Thanh tra Bộ Tư pháp một số nội dung như sau:

I. CÁC NỘI DUNG CỦA PHẦN KẾT LUẬN

Tại điểm 3 phần kết luận:

1- Kết luận của Thanh tra Bộ Tư pháp (tại trang 17) nêu: Việc UBND huyện Tuy Phước tự ý thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất (không phải là Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt) và ký hợp đồng với các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp cử đấu giá viên để trực tiếp thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện là vi phạm về thẩm quyền theo quy định Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Thông tư số 48/2012/TT-BTC, Quyết định số 49/2012/QĐ-UBND. Tuy nhiên, việc này đã được Sở Tư pháp phát hiện và kiến nghị UBND huyện khắc phục kịp thời.

Nội dung này, UBND huyện Tuy Phước giải trình như sau:

Ngày 04/3/2010 Chính phủ ban hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản; Bộ Tư pháp ban hành Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP nhằm điều chỉnh những bất cập của Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 và phần nào bổ sung những điểm mới, khắc phục những vướng mắc nảy sinh khi thực thi áp dụng pháp luật trong thực tiễn. Từ khi áp dụng thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP được đánh giá là một hoạt động đang được xã hội hóa mạnh mẽ, từng bước đi vào cuộc sống với nhiều hiệu quả thiết thực nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế góp phần ổn định thị trường quyền sử dụng đất (thị trường bất động sản). Đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện đã góp phần giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân; nguồn kinh phí thu được về ngân sách để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Tuy nhiên, việc đấu giá quyền sử dụng đất bước đầu cũng gặp không ít khó khăn về quy trình, thủ tục thực hiện và tình trạng thông đồng giá trong đấu giá vẫn còn xảy ra; trước đây thực hiện Nghị định số 05/2005/NĐ-CP, UBND huyện thành lập Hội đồng bán đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện, gồm có các ngành chức năng liên quan với mục đích giám sát việc tổ chức đấu giá; sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 17/2010/NĐ-CP thì Nghị định xác định rõ hơn các tổ chức bán

đấu giá tài sản chuyên nghiệp và được thành lập 02 loại Hội đồng, đó là: Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện để thực hiện bán tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu và Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt để bán đấu giá tài sản nhà nước, tài sản là quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá nhưng do đặc thù của địa phương, công tác quản lý đất đai phức tạp có liên quan đến nhiều ngành; đồng thời, khi mới triển khai Nghị định số 17/2010/NĐ-CP các tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh mới chỉ thành lập được một vài đơn vị không đáp ứng yêu cầu, trong khi điều kiện vị trí địa lý một số xã xa trung tâm, giá trị đất thấp, có khi tổ chức đấu giá không có khách hàng tham gia đấu giá phải xin gia hạn dẫn đến khó phân chia gói thầu dịch vụ để đưa quỹ đất ra bán đấu giá, chưa kể chi phí thuê dịch vụ tổ chức bán đấu giá. Xuất phát từ những nguyên nhân nêu trên và kế thừa Hội đồng đấu giá trước đây, UBND huyện đã kiện toàn lại Hội đồng bán đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện tại Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 27/6/2013 và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện hợp đồng thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp bằng hình thức cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá để phù hợp với mức chi của từng địa phương.

Trong quá trình thực hiện, vào ngày 13/11/2014 Sở Tư pháp có buổi làm việc với UBND huyện Tuy Phước về tình hình hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện. Qua buổi làm việc, ngày 29/12/2014 Sở Tư pháp gửi Công văn số 999/STP-BTTP về việc cho ý kiến đối với hoạt động bán đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Tuy Phước, trong đó có nêu: *Việc UBND huyện đề xuất duy trì Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện như hiện nay là không đúng theo quy định hiện hành của pháp luật về bán đấu giá tài sản và đề nghị UBND huyện Tuy Phước sớm chấn chỉnh việc triển khai thực hiện bán đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật.* Trên cơ sở ý kiến của Sở Tư pháp, UBND huyện Tuy Phước đã ban hành Quyết định số 4811/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về việc hủy Quyết định thành lập Hội đồng bán đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện; đồng thời, nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đặc biệt là đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015.

Như vậy, việc UBND huyện thành lập Hội đồng bán đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện đã vận dụng Điều 20 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP tài sản là quyền sử dụng đất mang tính phức tạp có liên quan đến nhiều ngành như: Quy hoạch sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giải quyết khiếu nại, kiến nghị của tổ chức và công dân để có quỹ đất sạch trước khi đưa ra đấu giá,...nhưng lý do này không được Sở Tư pháp chấp thuận và đề nghị chấn chỉnh. Việc này, UBND huyện Tuy Phước đã nghiêm túc khắc phục sửa chữa kịp thời, kính đề nghị Thanh tra Bộ Tư pháp xem xét.

2- Kết luận của Thanh tra Bộ Tư pháp (tại trang 18) nêu: Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất huyện Tuy Phước không thực hiện báo cáo Sở Tư pháp là vi phạm quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Thông tư số 23/2010/TT-BTP.

Nội dung này, UBND huyện Tuy Phước giải trình như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010: Định kỳ 6 tháng và hàng năm UBND huyện nơi thành lập Hội đồng

bán đấu giá tài sản thực hiện việc báo cáo về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản cho Sở Tư pháp của tổ chức bán đấu giá tài sản theo biểu mẫu số 10 ban hành kèm theo Thông tư. Vấn đề này, thực hiện Luật đất đai năm 2003 và chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Định, UBND huyện thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện vào tháng 7 năm 2011 với chức năng tham mưu cho UBND huyện trong việc quản lý quỹ đất và công tác giải phóng mặt bằng các công trình, dự án trên địa bàn huyện; do đơn vị mới được thành lập chưa ổn định về công tác chuyên môn, nhất là trong việc chuyển giao nhiệm vụ chuyên môn của các cơ quan trước đây phụ trách; một số xã, thị trấn cập nhật số liệu báo cáo chưa kịp thời nên thực hiện báo cáo định kỳ 06 tháng và hàng năm cho Sở Tư pháp chưa đạt yêu cầu; riêng năm 2014 UBND huyện có Báo cáo tình hình tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản cho Sở Tư pháp theo quy định. Việc này, UBND huyện sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm và chỉ đạo cơ quan chuyên môn thường xuyên tổng hợp tình hình đấu giá QSD đất trên địa bàn tham mưu UBND huyện báo cáo định kỳ 6 tháng, năm và đột xuất (nếu có) cho Sở Tư pháp theo đúng thời gian và biểu mẫu quy định.

3- Kết luận của Thanh tra Bộ Tư pháp (tại trang 18) nêu: Quá trình tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng đã thực hiện không đúng các quy định về hồ sơ, trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm; về nội dung quy chế bán đấu giá; về nội dung thông báo bán đấu giá; về việc thông báo và niêm yết; về biên bản bán đấu giá; về sổ sách, hồ sơ bán đấu giá,... là vi phạm Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Thông tư số 23/2010/TT-BTP, Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

Nội dung này, UBND huyện Tuy Phước giải trình như sau:

- Về hồ sơ, trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm: Căn cứ Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 05/11/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền cho Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở và Quyết định số 49/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá QSD đất để giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, trong đó quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8: *Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành liên quan để xác định giá khởi điểm đối với đất ở thuộc quỹ đất giao cho cơ quan cấp huyện thực hiện để trình UBND huyện (theo ủy quyền của UBND tỉnh) phê duyệt làm căn cứ tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.* Như vậy, về hồ sơ, trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm, UBND huyện thực hiện theo đúng quy định của UBND tỉnh Bình Định.

- Về nội dung quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu quy hoạch dân cư chợ Diêu Trì mới (đợt 1) được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 04/11/2014. Cụ thể:

+) Tại điểm b khoản 5 Điều 9 quy định: *“Người trả giá đầu tiên theo thứ tự bốc thăm phải cao hơn giá khởi điểm một bước giá”.*

Căn cứ Quyết định số 49/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá QSD đất để giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, trong đó quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13: *Mức trả giá của người tham gia đấu giá trong vòng đấu giá đầu tiên phải cao hơn giá khởi điểm của lô đất, thửa đất, khu đất ít nhất một bước giá theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này.*

+) Tại khoản 4 Điều 13 quy định: “*Tiền đặt cọc sẽ hoàn trả lại sau khi người trúng đấu giá sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính*”.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 của UBND tỉnh tại Quyết định 49/2012/QĐ-UBND: Đối với người trúng đấu giá thì tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*đối với nộp tiền thuê đất một lần*) phải nộp theo quy định. Căn cứ Thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của cơ quan thuế khách hàng trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với tổ chức bán đấu giá để nhận lại tiền đặt trước để nộp tiền đủ một lần vào ngân sách nhà nước theo Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng có trường hợp đã có Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế nhưng không nộp tiền vào NSNN theo đúng thời gian quy định, trong khi đó đã trả tiền đặt trước. Vì vậy, để quản lý tiền đặt trước được chặt chẽ tránh thất thoát, UBND huyện đưa vào Quy chế ràng buộc đối với khách hàng trúng đấu giá: Về tiền đặt cọc sẽ hoàn trả lại sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước).

+) Tại khoản 2 Điều 14 quy định: “*Được quyền điều chỉnh tăng giá khởi điểm của từng phiên đấu giá cho sát với thị trường chuyển nhượng đất đai*”.

Tại cuộc bán đấu giá có nhiều trường hợp diễn biến phức tạp như lô đất có nhiều người đăng ký nhưng thông đồng dìm giá, khách hàng vận dụng quy định của Quy chế: “*Trong vòng đấu giá đầu tiên (vòng 1) nếu có người tham gia đấu giá đã trả giá cao hơn 20% giá khởi điểm thì những người tham gia đấu giá sau không bị sung công quỹ nhà nước về tiền đặt trước nếu như không trả giá*”. Chính vì vậy, Hội đồng bán đấu giá phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi thông đồng, dàn xếp kết quả đấu giá tại diễn biến của cuộc đấu giá nên điều chỉnh tăng giá khởi điểm của từng phiên đấu giá cho sát với thị trường chuyển nhượng đất đai.

+) Tại khoản 2 Điều 13 quy định: “*Trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện nộp tiền đúng theo quy định thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất ở của huyện sẽ hủy kết quả đấu giá và người trúng xem như từ chối mua, số tiền đặt cọc sẽ không hoàn trả lại và không được quyền khiếu nại*”.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 của UBND tỉnh tại Quyết định 49/2012/QĐ-UBND: “*Người trúng đấu giá nhưng không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì tiền đặt trước được sung công quỹ nhà nước*”. Thực tế, việc này trên địa bàn huyện tại các cuộc bán đấu giá có trường hợp khách hàng trúng đấu giá nhưng không thực vụ nghĩa vụ tài chính theo thời gian quy định của Quy chế bán đấu giá (20 ngày kể từ ngày đấu giá trúng), theo Quy chế thì Hội đồng sẽ tham mưu UBND huyện hủy kết quả đấu giá trúng và tiền đặt trước được sung vào công quỹ nhà nước nhưng để chặt chẽ bảo đảm đầy đủ thủ tục trước khi trình hủy kết quả đấu giá trúng, UBND huyện chỉ đạo Hội đồng bán đấu giá mời khách hàng trúng đấu giá làm việc 03 lần (có biên bản cụ thể) để tìm hiểu nguyên nhân, ý kiến của khách hàng và cam kết thời gian thực hiện của khách hàng đấu giá trúng; nếu vượt quá thời gian cam kết mà khách hàng không thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Hội đồng sẽ thực hiện các bước tiếp theo quy định của pháp luật và ràng buộc khách hàng đấu giá trúng không được quyền khiếu nại; qua làm việc khách hàng thống nhất các nội dung làm việc và ký biên bản. Chính vì vậy, Hội đồng bán đấu

giá đã đưa nội dung “không được quyền khiếu nại” vào Quy chế đấu giá để ràng buộc giữa 02 bên để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng thời gian quy định và trước khi tổ chức bán đấu giá Hội đồng thông qua Quy chế đấu giá khách hàng đều thống nhất nội dung này.

+) Hồ sơ bán đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phước Thắng không có Quy chế bán đấu giá: Việc này UBND huyện đã chỉ đạo kiểm tra lại và có Quyết định phê duyệt Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu quy hoạch dân cư xã Phước Thắng (có Quyết định phê duyệt Quy chế kèm theo).

4. Về nội dung Thông báo bán đấu giá ; thực hiện Thông báo và niêm yết:

4.1- Thông báo bán đấu giá QSD đất ở tại khu quy hoạch dân cư chợ Diêu Trì mới chỉ ghi chung chung, không quy định giá khởi điểm là không đúng quy định tại điểm c, d khoản 3 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

4.2- Chưa thực hiện niêm yết tại UBND xã nơi có tài sản là bất động sản đối với Thông báo bán đấu giá QSD đất ở tại khu quy hoạch dân cư chợ Diêu Trì mới.

4.3- Thời hạn thông báo bán đấu giá các lô đất này không đủ 30 ngày theo quy định.

Nội dung này, UBND huyện Tuy Phước giải trình như sau:

- Tài sản đưa ra bán đấu giá có nhiều vị trí, mỗi vị trí nhiều lô đất có diện tích và giá khởi điểm khác nhau; nếu liệt kê thông báo đầy đủ chi tiết từng vị trí, diện tích và giá khởi điểm của từng lô đất thì thông báo rất dài tốn kém rất nhiều kinh phí để thông báo trên Đài phát thanh truyền hình tỉnh mà hiệu quả mang lại không cao. Vì vậy, Hội đồng đấu giá QSD đất tóm lược một số nội dung cơ bản của tài sản đưa ra đấu giá như: về vị trí, về diện tích mỗi lô từ bao nhiêu m² đến bao nhiêu m² chứ không nêu cụ thể giá khởi điểm từng lô một; mặt khác, để cho khách hàng tham gia đấu giá được rõ hơn Hội đồng bán đấu giá đã chỉ đạo photo (kích cỡ lớn) toàn bộ sơ đồ của khu bán đấu giá để niêm yết tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện cho khách hàng tham khảo trước khi đăng ký đấu giá.

- Về thực hiện thông báo niêm yết bán đấu giá: Có gửi Thông báo bán đấu giá QSD đất ở tại khu quy hoạch dân cư chợ Diêu Trì mới cho UBND thị trấn Diêu Trì để thông báo trên Đài phát thanh thị trấn và niêm yết tại trụ sở UBND thị trấn Diêu Trì nhưng trong quá trình thực hiện địa phương cũng nhiều việc nên đôi lúc thực hiện niêm yết thông báo chưa đảm bảo theo yêu cầu, UBND huyện sẽ rút kinh nghiệm và chỉ đạo kiểm tra, giám sát thực hiện quy trình chặt chẽ hơn.

- Về thời hạn thông báo bán đấu giá: Do áp lực thông báo kế hoạch sử dụng đất thường muộn, trong khi đó phải đảm bảo nguồn thu ngân sách huyện để chi đầu tư phát triển nên thời gian Thông báo bán đấu giá chưa đảm bảo đúng thời gian. Vấn đề này, UBND huyện rút kinh nghiệm và chấn chỉnh.

5. Một số nội dung khác như: Biên bản, hồ sơ, sổ sách bán đấu giá,... còn thiếu sót là do Trung tâm Phát triển quỹ đất mới thành lập và nhiệm vụ áp lực công việc nhiều, chưa thực hiện đầy đủ theo trình tự, thủ tục hồ sơ, sổ sách bán đấu giá tài sản theo quy định; trong năm qua địa bàn huyện có nhiều dự án lớn trong việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, nhất là dự án Quốc lộ 1, Quốc lộ 19 mới,..vấn đề này sẽ khắc phục và chấn chỉnh.

II. KIẾN NGHỊ

Qua những vấn đề mà Thanh tra Bộ Tư pháp đã nêu trong dự thảo Kết luận thanh tra, UBND huyện Tuy Phước xin chân thành cảm ơn Đoàn Thanh tra Bộ Tư pháp đã chỉ ra những tồn tại, hạn chế khuyết điểm trong việc thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện; UBND huyện xin nghiêm túc tiếp thu và rút kinh nghiệm trong thời gian đến tập trung chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan khẩn trương khắc phục kịp thời những sai sót mà Đoàn công tác đã chỉ ra và báo cáo kết quả khắc phục về Thanh tra Bộ Tư pháp. Tuy nhiên, UBND huyện Tuy Phước kính đề nghị Thanh tra Bộ Tư pháp xem xét các thiếu sót mà dự thảo Kết luận đã nêu, đồng thời xem xét phần kiến nghị của dự thảo kết luận thanh tra: “*Đề nghị UBND huyện Tuy Phước nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm, tiến hành khắc phục ngay các sai phạm nêu trên và báo cáo kết quả khắc phục về Thanh tra Bộ Tư pháp*” mà đề nghị xem xét: “*Đề nghị UBND huyện Tuy Phước nghiêm túc rút kinh nghiệm, tiến hành khắc phục ngay các sai phạm nêu trên và báo cáo kết quả khắc phục về Thanh tra Bộ Tư pháp*”.

Trên đây là Báo cáo giải trình của UBND huyện Tuy Phước về dự thảo kết luận của Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp về thanh tra chuyên ngành trong lĩnh vực bán đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tuy Phước. Kính Báo cáo Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp xem xét cho ý kiến./.

Nơi nhận:

- Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp (báo cáo);
- Đoàn Thanh tra Bộ Tư pháp (báo cáo);
- Sở Tư pháp Bình Định;
- QCT, PCT UBND huyện (đ/c Thuận);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đình Thuận