

Số: /BC-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2022

BÁO CÁO

Tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội trên địa bàn huyện Tuy Phước

Thực hiện Công văn số 506/STP-HC&BTTP ngày 18/5/2022 của Sở Tư pháp Bình Định về việc tổng kết 05 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản, Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phước báo cáo tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội trên địa bàn huyện Tuy Phước như sau:

I. Văn bản pháp lý

1. Văn bản của Trung ương

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội có hiệu lực từ ngày 01/7/2017;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật ĐGTS;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật ĐGTS;
- 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.

2. Văn bản của Tỉnh

- Quyết định số 04/2018/QĐ-UBND ngày 19/01/2018 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 74/2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định bãi bỏ Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 06/5/2013 quy định về mức chi phí và quản lý thuê dịch vụ tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 18/3/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc uỷ quyền cho Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở.

3. Văn bản của huyện

- Quyết định số 4209/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của UBND huyện Tuy Phước ban hành quy chế phối hợp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất để quy hoạch đất dân cư hằng năm trên địa bàn huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước về việc thành lập Tổ giám sát việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 27/4/2018 của Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước về việc thành lập Tổ lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch dân cư trên địa bàn huyện Tuy Phước;

- Công văn số 235/UBND-PTQĐ ngày 12/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước về việc cho chủ trương xác định hình thức lựa chọn nhà thầu để tổ chức đấu giá QSD đất ở trên địa bàn huyện Tuy Phước.

II. Trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá:

1. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND huyện và lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND phê duyệt.

2. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, Ban quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để thẩm định trước khi trình UBND huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do Ban quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện chuẩn bị và ý kiến thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND cấp huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá: Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (*gồm giá đất, hạ tầng kỹ*

thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật và trình UBND huyện phê duyệt.

5. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; Ban quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện thành lập Tổ giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất; gồm: Chủ tịch UBND huyện làm Tổ trưởng; Giám đốc Ban Quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện làm Tổ phó thường trực; Chủ tịch UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá làm Tổ phó; đại diện các cơ quan huyện: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính – Kế hoạch, Chi cục thuế, Văn phòng HĐND và UBND huyện làm thành viên giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá.

7. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

8. Nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, Chi Cục thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

9. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện chủ trì, phối hợp với Ban quản lý ĐTXD&PTQĐ huyện và UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

III. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2021:

NĂM	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	GIÁ ĐẤU TRÚNG (đồng)
2015	28.542	229	90.063.450.000
2016	91.863,4	689	199.385.400.000
2017	75.680,6	624	171.728.760.000
2018	78.300,9	609	231.407.989.000
2019	100.314,8	755	709.142.552.000
2020	46.889,4	355	413.383.000.000
2021	52.757,4	397	421.253.000.000

IV. Kết quả số lượng người trúng đấu giá bỏ cọc hoặc không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2021:

NĂM	SỐ NGƯỜI	SỐ LÔ	TỔNG SỐ TIỀN (đồng)
2015	02	2	77.000.000
2016	08	12	289.000.000
2017	08	34	834.000.000
2018	10	19	827.000.000
2019	04	05	641.000.000
2020	20	48	9.766.000.000
2021	02	02	266.000.000
Tổng	54	122	12.710.000.000

Nhìn chung, việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong các năm qua trên địa bàn huyện Tuy Phước đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Đấu giá tài sản, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá, có biện pháp chống tiêu cực thông đồng trong đấu giá để tài sản bán đấu giá đảm bảo giá trị và không thất thoát, góp phần thực hiện thu ngân sách cho nhà nước.

V. Những khó khăn, vướng mắc:

1. Tiền đặt trước cho phép thu tối thiểu từ 15% đến mức tối đa 20% so với giá khởi điểm là chưa đủ tính răn đe khi khách hàng trúng đấu giá nhưng không nộp tiền vào ngân sách Nhà nước dẫn đến huỷ kết quả đấu giá các năm qua tương đối nhiều, làm ảnh hưởng tiến độ đấu giá và thu ngân sách địa phương.

2. Về thẩm quyền xác định giá khởi điểm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định do 02 cơ quan tham mưu UBND huyện (*Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thực hiện xác định giá khởi điểm đối với quỹ đất có giá trị 20 tỷ trở lên; Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện thực hiện xác định giá khởi điểm đối với quỹ đất có giá trị 20 tỷ trở xuống*), dẫn đến khó khăn trong việc xác định cơ quan đầu mối theo dõi thường xuyên.

3. Kinh phí chi trả thù lao tiền thuê dịch vụ đấu giá tài sản và 1% chênh lệch theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm là quá lớn; trong khi tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá không đủ chi trả, chưa kể các khoản chi theo quy định cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Quá trình đấu giá thực hiện công khai nhưng vẫn còn hiện tượng thông đồng, dàn xếp giá nên kết quả là tài sản bán đấu giá vượt giá khởi điểm không cao. Trong khi theo quy định mới hiện nay, người trả giá đầu tiên phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm của lô đất, tức bỏ qua 01 bước giá so với quy định trước đây.

VI. Đề xuất và kiến nghị

Để áp dụng thực hiện có hiệu quả, thiết thực đề nghị cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp để triển khai thực hiện đúng theo quy định hiện hành. Cụ thể:

1. Tăng tỷ lệ (%) tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá tối thiểu từ 25% đến mức tối đa 30% so với giá khởi điểm, để giảm bớt tình trạng khách hàng cố tình trả giá cao nhưng không nộp tiền trúng đấu giá.

2. Quy định thời gian nộp tiền: "*Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp theo quy định*". Nếu quá thời gian nêu trên khách hàng không nộp tiền vào NSNN thì sẽ bị huỷ kết quả trúng đấu giá, không tính số ngày và số tiền phạt nộp chậm vì nếu kéo dài chịu phạt nộp chậm sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thu ngân sách của địa phương.

3. Việc tham mưu UBND huyện xác định giá khởi điểm nên giao cho 01 cơ quan chủ trì làm đầu mối để phối hợp với các cơ quan liên quan và địa phương xác định giá khởi điểm để tham mưu UBND huyện phê duyệt.

4. Thời hạn giao đất xây dựng khu dân cư của UBND tỉnh cho phép trong thời gian 24 tháng khó khăn trong việc đảm bảo kịp thời các trình tự, thủ tục để đầu tư hạ tầng hoàn thiện đưa ra đấu giá. Đề nghị xem xét khi ban hành Quyết định giao đất xây dựng khu dân cư không quy định thời hiệu sử dụng đất.

Trên đây là Báo cáo tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội trên địa bàn huyện Tuy Phước. Kính Báo cáo Sở Tư pháp tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét cho ý kiến./.

Nơi nhận:

- Sở Tư pháp Bình Định (báo cáo);
- CT, PCT UBND huyện (đ/c Xuân);
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, Tư pháp huyện;
- CVP, PCVP - 2;
- Lưu: VT, K₁.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Nam