

HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

● TRẦN THỊ BÍCH NGÀ - TRẦN THỊ TÚ ANH

TÓM TẮT:

Bài viết đề cập đến thực trạng quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, chỉ ra những bất cập hạn chế và nguyên nhân, từ đó kiến nghị một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất nhằm góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong thời gian tới.

Từ khóa: quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, pháp luật đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Đặt vấn đề

Đấu giá quyền sử dụng đất là phương thức giúp Nhà nước huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế. Đấu giá quyền sử dụng đất tạo cơ sở cho sự phát triển thị trường quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản. Đấu giá quyền sử dụng đất với vai trò đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là vấn đề tất yếu cần được quy định cụ thể và thực hiện thống nhất nếu chúng ta muốn xây dựng một thị trường bất động sản hoàn chỉnh. Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân thì quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, phải được lưu thông trên thị trường bằng nhiều cách thức, trong đó có đấu giá như các loại tài sản khác có thể khẳng định việc đấu giá quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường và đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước ta trong những năm qua.

Hiến pháp năm 2013 khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật” (khoản 1 Điều 54), “Quyền sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ” (khoản 2 Điều 54), đã thể hiện rõ quan điểm nhất quán của Nhà nước là bảo vệ quyền sử dụng đất của công dân, vừa tạo cơ sở pháp lý vững chắc để phòng chống và xử lý nghiêm minh các trường hợp sai phạm trong việc thực hiện pháp luật về đất đai. Mặt khác, thị trường bất động sản, trong đó phần quan trọng nhất là thị trường đất đai, là yếu tố không thể thiếu của nền kinh tế thị trường. Vì vậy, để việc đấu giá quyền sử dụng đất ngày càng đi vào nền nếp, đảm bảo sự công khai, minh bạch trong chính sách tài chính; tránh gây thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước, tạo nguồn thu ổn định, bền vững từ khai thác có hiệu quả nguồn lực từ đất đai và tài sản nhà nước, đòi hỏi phải có một quy trình đấu giá chặt chẽ, đảm bảo thống nhất.

2. Nội dung

2.1. Thực trạng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay

Giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là một trong những giải pháp quan trọng được quy định trong Luật Đất đai năm 2013, nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất đai. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Luật Đất đai năm 2013 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Thứ nhất, các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây¹: Đấu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; Đấu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước; Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân; Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Thứ hai, các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm²:

Giao đất không thu tiền sử dụng đất; Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy

định tại Điều 110 của Luật này; Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này; Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản; Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ; Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền; Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Thứ ba, điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất³:

Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước; Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ tư, điều kiện đối với tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Thứ năm, trình tự thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất⁴:

Theo quy định tại Thông tư liên tịch (TTLT) số 14/2015/TT-BTNMT-BTP, trình tự thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

Bước 1: Lập phương án. Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất là đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất sau khi có văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân (UBND) cùng cấp theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 2: Chuẩn bị hồ sơ. Căn cứ phương án đấu

giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ thửa đất đấu giá đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định, sau đó được trình lên UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 7 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 3: Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 8 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 4: Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở 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 cấp tỉnh phê duyệt theo Khoản 1 Điều 8 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 5: Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 10 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 6: Tổ chức thực hiện. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và giám sát bằng cách cử người đại diện giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 11 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 7: Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Các công việc được quy định tại Điều 12 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP, cụ thể như sau: Đơn vị thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận tài liệu, đơn vị tổ chức việc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên môi trường để

trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Bước 8: Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Các công việc được quy định tại Điều 13 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP như sau: Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền lên cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 14 TTLT 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

Bước 9: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

Thứ sáu, về nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất⁵:

Căn cứ theo quy định tại Điều 117 Luật Đất đai 2013 quy định Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất như sau: đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

2.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

2.2.1. Một số kết quả đạt được trong quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

Có thể thấy, hiện nay về cơ bản, Nhà nước đã từng bước ban hành các văn bản pháp luật nhằm kịp thời khắc phục những hạn chế trong quy định của pháp luật, cụ thể: Dự án Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản được trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV (vào tháng 10/2023) vừa qua. Bên cạnh đó, Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số

02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản làm cơ sở cho người có tài sản thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá (trong đó có quyền sử dụng đất) được công khai, khách quan, minh bạch. Nghị định số 47/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định về Luật Đấu giá tài sản áp dụng từ ngày 01/9/2023, Đề án Sửa đổi bổ sung Luật Đất đai năm 2013... Như vậy, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật liên quan đã được ban hành đầy đủ, đúng thời hạn và được triển khai có hiệu quả trong thực tế, từng bước khắc phục những tồn tại, bất cập trước đây. Sau 5 năm triển khai Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức nhiều cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đóng góp tích cực cho ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2.2.2. Một số tồn tại hạn chế và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đạt được trong đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay có thể thấy, pháp luật hiện hành vẫn còn nhiều bất cập và hạn chế, xuất phát từ thực tiễn thực hiện pháp luật đối với các vụ việc lớn xảy ra trong những năm qua như vụ đấu giá bỏ cọc ở Thủ Thiêm đã làm thất thoát hàng trăm tỷ đồng ngân sách nhà nước; ở Thái Nguyên của Flamingo hay ở Cam Ranh của Vin Group; nhiều dự án đấu giá trên địa bàn Hà Nội... Từ thực tế đó cho thấy cần nhìn lại phương pháp tiếp cận đất đai theo Luật Đất đai năm 2013. Trừ các loại đất mà các chủ thể sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng, hoặc những chủ thể sử dụng đất được Nhà nước đặc biệt ưu đãi, tất cả các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng kinh doanh các dự án đầu tư bất động sản khác, nhà đầu tư đều phải áp dụng hình thức thuê đất của Nhà nước. Trong đó, nhà đầu tư được lựa chọn phương thức trả tiền thuê đất hàng năm và trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Trên cơ sở đó, các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản thông qua 2 cơ chế: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (đất chưa được giải phóng mặt

bằng); Đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) (đất đã giải phóng mặt bằng) và được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất.

Tuy nhiên, trong thực tế, việc xác định sử dụng cơ chế về đấu giá, đấu thầu này lại có sự chồng chéo vô cùng lớn giữa các văn bản pháp luật dẫn đến không chỉ đối với doanh nghiệp, mà còn đối cơ quan quản lý nhà nước lúng túng không biết thực hiện theo cơ chế nào, luật nào. Cụ thể như, Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua: Đấu giá quyền sử dụng đất; Không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó, không có hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và hình thức chấp thuận nhà đầu tư theo Luật Đầu tư. Trong khi đó, các văn bản quy định chi tiết thi hành nêu rõ các trường hợp, trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất lại nằm ở Luật Đấu thầu năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2020 lại bổ sung thêm quy định các trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (trong đó, bao gồm dự án có sử dụng đất) như sau: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; Chấp thuận nhà đầu tư. Chưa kể đối với các dự án nhà ở lớn lại chịu sự điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung 2020), luật này bổ sung thêm quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Hiện nay, các văn bản pháp luật chưa có tiêu chí cụ thể khi xem xét, thẩm định “nhu cầu sử dụng đất” khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất và chưa có quy định cụ thể mang tính định lượng để xác định chủ thể sử dụng đất thực sự có nhu cầu sử dụng đất hay không? Các căn cứ quy định ở tất cả các văn bản vẫn chỉ dừng lại ở tính hình thức, chung chung, xác định giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hay dự án cần phải đấu thầu hay đấu giá.

Về những khó khăn khi Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá: trên thực tế tồn tại tình trạng nhiều dự án bất động sản nhà đầu tư đã đấu giá thành công nhưng chưa được bàn giao mặt bằng.

Bên cạnh đó, mặc dù đã quy định rõ trường hợp đất sử dụng cho dự án kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất bắt buộc phải thông qua đấu giá, nhưng vẫn có những sai phạm diễn ra trên thực tế khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền “cố tình” không tiến hành đấu giá QSDĐ.

Vấn đề phát sinh khi tiến hành đấu thầu dự án để lựa chọn nhà đầu tư: đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản được thực hiện đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng và thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất; sau đó, nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất sau khi nhà đầu tư thắng thầu trong việc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, khi thực hiện bàn giao lại vướng mắc trong việc xác định giá, loại đất hay cơ chế đấu thầu không được quy định một cách rõ ràng. Doanh nghiệp cũng không hiểu sau khi tiến hành đấu thầu có nguy cơ bị thu hồi hoặc tiến hành đấu thầu lại hay không, do việc thực hiện các tiêu chí theo Luật quy định chưa đầy đủ.

Trên thực tế hiện nay, động đất giá quyền sử dụng đất hiện nay còn tồn tại một số vướng mắc có liên quan đến sự không thống nhất giữa các quy định của pháp luật đất đai và quản lý thuế, về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau, gây ra khó khăn, lúng túng cho nhiều địa phương trong quá trình thực hiện cũng như tiềm ẩn các vấn đề về khiếu nại, tố cáo.

Cụ thể, theo quy định tại khoản 4, điều 46 Luật Đấu giá tài sản, người trúng đấu giá coi như đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và quy định khác có liên quan. Trên cơ sở đó, việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, không thuộc quy định pháp luật về đấu giá. Tuy nhiên, quy định pháp luật và việc áp dụng các quy định về việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất còn lại tại các địa phương đang không thống nhất.

Cụ thể, một số địa phương đang căn cứ vào quy định tại khoản 21, điều 1, Nghị định số 148/NĐ-CP năm 2020 của Chính phủ là "trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật". Một số địa phương khác lại căn cứ điều 18, Nghị định số 126/NĐ-CP năm 2020 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế, đó là "chậm nhất 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo và chậm nhất 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% số tiền còn lại". Vụ việc đấu giá quyền sử dụng đất ở Thủ Thiêm áp dụng thời hạn nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn 90 ngày...

3. Kết luận và kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Để nâng cao hiệu lực, hiệu quả đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thời gian tới, cần tập trung triển khai những giải pháp sau:

Thứ nhất, tích cực triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật; rà soát, hoàn thiện thể chế về đấu giá tài sản, tiếp tục xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản theo trình tự rút gọn; Tiếp tục tiến hành rà soát các văn bản pháp luật liên quan, trong đó tập trung đánh giá các khó khăn, vướng mắc về trình tự, thủ tục đấu giá, tính phù hợp, khả thi, tương thích giữa các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản, trong đó chú trọng các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất để kịp thời đề xuất sửa đổi, bổ sung.

Thứ hai, kịp thời ban hành, triển khai thực hiện Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản, tăng cường xử lý các vụ việc điểm nóng, phức tạp về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất

nói riêng; ban hành các văn bản hướng dẫn, đơn đốc, chỉ đạo các địa phương tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về hoạt động đấu giá tài sản như việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, giám sát chặt chẽ quá trình tổ chức đấu giá, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất⁶...

Thứ ba, chú trọng công tác kiểm tra, thanh tra thường xuyên theo kế hoạch và đột xuất, trong đó tập trung vào các địa phương mà qua thông tin quản lý, báo chí phản ánh có nhiều dấu hiệu vi phạm⁷; một số vụ việc có dấu hiệu đã chuyển cơ quan công an giải quyết theo thẩm quyền.

Thứ tư, cập nhật thường xuyên, đăng tải công khai danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trong phạm vi cả nước; vận hành và sử dụng ổn định Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản. Qua quá trình triển khai, Cổng Thông tin đã phát huy hiệu quả cao trong việc công khai, minh bạch việc đấu giá tài sản; đồng thời, là kênh thông tin hữu hiệu để cơ quan quản lý nhà nước tiếp nhận trực tiếp, kịp thời các phản ánh, kiến nghị về các

hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá và có biện pháp xử lý.

Như vậy, những tồn tại, hạn chế trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đã được nhận diện tương đối đầy đủ, toàn diện, chính xác. Trên cơ sở đó, các giải pháp nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, nâng cao chất lượng hoạt động đấu giá tài sản được xây dựng tập trung, có trọng tâm, trọng điểm và được triển khai đồng bộ từ hoàn thiện thể chế, chính sách đến tổ chức thực thi với sự vào cuộc, quan tâm, chỉ đạo của các cơ quan từ Trung ương đến địa phương, qua đó mang lại những chuyển biến tích cực. Cùng với việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá được thực hiện ngày càng phổ biến tại các địa phương trên cả nước, tạo ra cơ chế minh bạch trong tiếp cận đất đai theo cơ chế thị trường, quy trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (trước, trong và sau đấu giá) được tiến hành công khai, khách quan, minh bạch. Bên cạnh đó, các tồn tại, hạn chế, bất cập trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất cũng cần được tập trung xử lý, nhiều điểm nóng được giải quyết kịp thời ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013.

²Điều 110 Luật Đất đai năm 2013

³Điều 119 Luật Đất đai năm 2013

⁴Thông tư liên tịch số 14/2015/TT-BTNMT-BTP

⁵Điều 117 Luật Đất đai năm 2013

⁶Công văn số 3319/BTP-BTTP ngày 13/9/2017, Công văn số 6486/BTP-BTTP ngày 13/12/2017, Công văn số 1067/BTP-BTTP ngày 03/4/2018, Công văn số 534/BTP-BTTP ngày 19/02/2020, Công văn số 2217/BTP-BTTP ngày 17/6/2019, Công văn số 1566/BTP-BTTP ngày 29/4/2020, Công văn số 2457/BTP-BTTP ngày 23/7/2021 của Bộ Tư pháp về các giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản, Công văn số 234-CV/BCS ngày 07/3/2022 của Ban cán sự đảng Bộ Tư pháp về thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá tài sản; Công văn số 1949/BTP-BTTP ngày 14/6/2022...

⁷Trong 6 tháng đầu năm 2022, Cục Hỗ trợ tư pháp đã tổ chức 2 đoàn thanh tra theo kế hoạch đối với Sở Tư pháp, các tổ chức đấu giá tài sản tại Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu; 2 đoàn kiểm tra tại Sở Tư pháp, các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tỉnh Bến Tre và Quảng Bình. Theo kế hoạch trong năm 2022, Cục Hỗ trợ tư pháp sẽ tiếp tục tổ chức 01 Đoàn thanh tra tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản tại TP. Hồ Chí Minh và một số đoàn thanh tra đột xuất khác để thanh tra việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định mới của Thông tư số 02/2022/TT-BTP, giải quyết các khiếu nại, tố cáo phát sinh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2023). Luật Đấu giá tài sản năm 2023
2. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013.
3. Nguyễn Ngọc Điện (2013). Đấu giá quyền sử dụng đất và kiến nghị cụ thể đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 14(246).
4. Lê Quang Khiêm (2013). Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, từ thực tiễn phiên đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đô thị Thủ Thiêm của Thành phố Hồ Chí Minh. Truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/phap-luat-ve-dau-gia-quyen-su-dung-dat-cua-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-tai-viet-nam-tu-thuc-tien-phiên-dau-gia-quyen-su-dung-dat-tai-khu-do-thi-thu-thiem-cua-thanh-pho-ho-chi-minh>.
5. Chính phủ (2023). Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Ngày nhận bài: 1/8/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 12/8/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/9/2023

Thông tin tác giả:

1. TS. TRẦN THỊ BÍCH NGÀ¹

2. ThS. TRẦN THỊ TÚ ANH²

¹ Khoa Luật Kinh tế, Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh

² Khoa Chính trị - Luật, Trường Đại học Hà Tĩnh

IMPROVING REGULATIONS ON AUCTIONS OF LAND USE RIGHTS IN VIETNAM

● Ph.D **TRAN THI BICH NGÀ¹**

● Master. **TRAN THI TU ANH²**

¹Faculty of Economic Law, Ho Chi Minh City University of Banking

²Faculty of Politics and Law, Ha Tinh University

ABSTRACT:

This paper presents current regulations on auctions of land use rights, and points out shortcomings and causes. Based on the paper's findings, some solutions are proposed to improve these regulations to enhance land use rights auctions in Vietnam in the coming time.

Keywords: land use rights, auction of land use rights, law on auctioning land use rights.