

Một số vấn đề pháp lý còn tồn tại về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

Some existing legal issues about auction of land use right for allocation with land use fees and land leasing

> THS NGUYỄN VIỆT HƯƠNG^{1*}, THS NGUYỄN ĐÌNH PHONG¹,
TS NGUYỄN QUỐC TOẢN¹, THS NGUYỄN TIẾN ĐẠT²

¹ Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

² Kiểm toán nhà nước

* Email: huongnv@nuce.edu.vn

TÓM TẮT

Việc đưa quyền sử dụng đất vào đấu giá là một bước tiến trong hoạt động giao, cho thuê đất của Nhà nước. Thông qua đó, góp phần làm giảm đầu cơ đất đai, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá, huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách. Hoạt động này được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật phức tạp, đa dạng các loại văn bản quy phạm pháp luật. Bài viết này tập trung làm rõ một số nội dung cơ bản về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, đồng thời làm rõ sáu bất cập còn tồn tại trong thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất. Qua đó, kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả thi hành pháp luật, góp phần phát huy tối đa vai trò của đấu giá quyền sử dụng đất đối với công cuộc phát triển đất nước.

Từ khóa: Quyền sử dụng đất; đấu giá; đấu giá quyền sử dụng đất.

ABSTRACT

Putting land use rights into auction is a step forward in the State's land allocation and lease activities. Through the implementation, it will contribute to reducing land speculation, creating a healthy competition among auction participants, and mobilizing maximum capital for the state budget. This activity is governed by a complex legal system and a variety of legal documents. This article focuses on clarifying some basic contents about auction of land use rights for land allocation and land lease, and at the same time clarifying six shortcomings that still exist in the practical application of legal provisions on auctions of land use rights. And thereby asking for amendments and supplements in regulation in order to improve the quality and efficiency of law enforcement and maximize the role of land use right auction in the development of the country.

Keyword: Land use right; Auction; Auctions of Land Use Rights.

MỞ ĐẦU

Kể từ Luật Đất đai năm 1993, Quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã chính thức được xem là tài sản của tổ chức, cá nhân, được định giá, giao dịch trên thị trường và thực sự đã trở thành nguồn lực kinh tế rất quan trọng. Việc triển khai thực hiện quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ; thu, quản lý sử dụng tiền đấu giá đã góp phần tạo nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương, từ đó tái đầu tư cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng đời sống của người dân.

Hoạt động đấu giá tài sản đã được ra đời rất sớm trong lịch sử phát triển xã hội của loài người nói chung và ở Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, tại Việt Nam chúng ta, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất (ĐGQSDĐ) chỉ xuất hiện khi nhà nước thừa nhận QSDĐ là một loại tài sản - một loại hàng hoá đặc biệt. Bởi tính chất đặc biệt của QSDĐ là tài sản, do vậy, ĐGQSDĐ cũng chính là đấu giá tài sản.

Tuy nhiên, vì QSDĐ là một vấn đề rất phức tạp, được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật, trong đó có Luật, Nghị định, Thông tư và đặc biệt là Quyết định của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Vì vậy, ĐGQSDĐ cũng được điều chỉnh bởi một hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật đồ sộ. Chính vì lý do này, xuất hiện sự chồng chéo và bất cập giữa các quy định. Bài báo sẽ phân tích chỉ ra những vấn đề còn tồn tại đồng thời để xuất một số các giải pháp về mặt pháp luật cho các vấn đề đó.

1. KHÁI NIỆM, ĐẶC TRƯNG ĐGQSDĐ ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

1.1. Khái niệm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

“Đấu giá” hay “bán đấu giá” được hiểu là hình thức để cho người mua trả giá công khai, ai trả giá cao nhất thì được mua [14]. Tuy nhiên khái niệm đấu giá này chỉ áp dụng với hình thức trả giá lên.

Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản [2]. Việc trả giá cho tài sản có thể theo phương thức đặt giá xuống hoặc phương thức trả giá lên. Tuy nhiên, trên thực tế chủ yếu sẽ áp dụng trả giá cho tài sản với phương thức trả giá lên.

Đối với ĐGQSDĐ, do QSDĐ là một loại tài sản đặc biệt, do đó đây là một giao dịch phát sinh trong lĩnh vực mua bán tài sản. Đối tượng của giao dịch được đem ra mua – bán ở đây là QSDĐ. Chủ thể tham gia quan hệ này gồm bên bán là cá nhân, tổ chức có QSDĐ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và bên mua là cá nhân, tổ chức có nhu cầu sử dụng đất để phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày hoặc sản xuất, kinh doanh. Trong giao dịch này, những người tham gia mua QSDĐ phải cạnh tranh với nhau về giá một cách công khai bắt đầu từ giá khởi điểm do bên bán đề xuất với phương thức trả giá lên. Người trúng đấu giá là người trả giá mua QSDĐ cao nhất.

Như vậy, có thể hiểu, ĐGQSDĐ là một hình thức mua bán tài sản đặc biệt, được tổ chức công khai giữa một bên là cá nhân, hộ gia đình, tổ chức có QSDĐ hoặc cơ quan đại diện cho Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai và một bên là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất [12], theo đó người muốn có được QSDĐ phải tham gia cạnh tranh với nhau về giá bằng cách thức trả giá từ thấp lên cao theo trình tự, thủ tục luật định; người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là người nhận được QSDĐ đấu giá.

Tuy nhiên, trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả chỉ đề cập tới đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất chứ không đề cập tới việc đấu giá quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình đã được giao đất hoặc trường hợp đấu giá QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong thi hành án.

Do đó, cần hiểu ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất là một hình thức mua bán tài sản đặc biệt, được tổ chức công khai giữa một bên là cơ quan đại diện cho Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai và một bên là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, theo đó tổ chức, cá nhân muốn có được giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phải tham gia trả giá cạnh tranh với nhau bằng cách thức trả giá từ thấp lên cao theo trình tự, thủ tục luật định.

1.2. Đặc trưng của ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

Thứ nhất, ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất là một hình thức giao dịch tài sản đặc biệt. Tài sản đấu giá trong trường hợp này chính là QSDĐ. Chính tính chất đặc thù của đất đai, đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và tính chất đặc biệt của QSDĐ mà việc ĐGQSDĐ có những đặc điểm riêng biệt để phân biệt nó với các hình thức đấu giá tài sản khác hoặc các hình thức chuyển nhượng QSDĐ khác. Việc ĐGQSDĐ không đem đến quyền sở hữu đất cho người trúng đấu giá như đối với đấu giá thương mại các tài sản thông thường mà chỉ chuyển giao quyền sử dụng đất.

Thứ hai, Nhà nước trực tiếp là một bên trong quan hệ ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Như đã phân tích ở trên, chủ thể có QSDĐ đưa ra đấu giá có thể bao gồm cá nhân, tổ chức, hộ gia đình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao QSDĐ; là Nhà nước trong trường hợp ĐGQSDĐ để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho

thuê đất; là cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng trong trường hợp QSDĐ phải thi hành án hoặc thế chấp để thực hiện nghĩa vụ tại các tổ chức tín dụng. Trong ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, “người” có tài sản bán đấu giá hoặc điều hành việc đấu giá là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo quy định pháp luật - đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cơ quan này được quyền quy định, xét mức giá khởi điểm, bước giá, xác nhận kết quả bán đấu giá, thu tiền theo kết quả bán đấu giá và sử dụng số tiền thu được theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước. Khi tổ chức ĐGQSDĐ, Nhà nước trực tiếp tham gia vào việc thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, những nội dung có liên quan đến thửa đất, hình thức trả giá, kết quả đấu giá, ban hành quy chế đấu giá, xác định tư cách người tham gia đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, hoàn thiện các giấy tờ pháp lý liên quan đến QSDĐ và bàn giao đất cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định pháp luật. Có thể thấy, trong quan hệ ĐGQSDĐ, Nhà nước tham gia với tư cách là một chủ thể trực tiếp. Đặc điểm này của ĐGQSDĐ khác với đấu giá các tài sản thông thường khác.

Nếu so sánh với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, có thể thấy vai trò của Nhà nước hẹp hơn so với hoạt động ĐGQSDĐ. Tại hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, nhà nước không tham gia với tư cách là một chủ thể trực tiếp. Chủ thể trực tiếp là những người có QSDĐ hợp pháp. Việc chuyển nhượng hoàn toàn do các bên tự do thỏa thuận, miễn không xâm phạm tới quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước cũng như của các tổ chức, cá nhân khác. Nhà nước chỉ đóng vai trò là người quy định trình tự, thủ tục, cách thức thực hiện chuyển nhượng, công nhận việc chuyển nhượng giữa các bên. Đồng thời, trong chuyển nhượng QSDĐ không có sự cạnh tranh về giá, không có sự trả giá từ thấp lên cao

Thứ ba, tiền trúng ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được đưa vào ngân sách nhà nước. Tiền trúng đấu giá tài sản thông thường sẽ thuộc về người có tài sản bán đấu giá. Tuy nhiên, tiền trúng ĐGQSDĐ, số tiền đó không thuộc về cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá mà là một nguồn thu của ngân sách nhà nước. Nguồn thu này đã tạo vốn để đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng như hệ thống đường giao thông, trường học, bệnh xá, nhà trẻ, hệ thống thủy lợi, hệ thống thoát nước, hệ thống điện tại các địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Thứ tư, ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật phức tạp. ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không chỉ chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật về đấu giá tài sản nói chung, mà còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về đất đai nói riêng. Riêng hệ thống các quy định về pháp luật đất đai đã bao gồm rất nhiều các văn bản quy phạm pháp luật, bao gồm Luật, Nghị định, Thông tư và đặc biệt là Quyết định của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc thậm chí là các Quyết định của UBND cấp huyện.

2. VAI TRÒ CỦA ĐGQSDĐ ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất là hoạt động có mục đích của các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia quan hệ đấu giá QSDĐ. Việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã và sẽ tiếp tục đem lại các lợi ích cho Nhà nước và mọi người dân trong xã hội. Các lợi ích có thể kể đến như sau:

Thứ nhất, ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Từ

khi QSDĐ được coi là hàng hoá đặc biệt, được tạo điều kiện thuận lợi để tham gia thị trường bất động sản, được đưa ra đấu giá thì giá trị từ QSDĐ đã góp một phần vô cùng quan trọng, chiếm một tỷ lệ lớn trong nguồn thu ngân sách của các địa phương, đặc biệt các tỉnh nghèo như các tỉnh bắc trung bộ [12]. Thực tế ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thời gian qua đã đưa lại một nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước. Nguồn thu này được sử dụng để đầu tư xây dựng, nâng cấp thể hệ thống cơ sở hạ tầng lạc hậu, cũ kỹ ở các địa phương. Bên cạnh đó, chính quyền địa phương còn sử dụng một phần để hỗ trợ cho phát triển sản xuất, chuyển dịch cơ cấu ngành nghề, chuyển dịch cơ cấu cây trồng vật nuôi, tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế xã hội ở nhiều địa phương phát triển.

Thứ hai, là cơ sở để Nhà nước định giá đất được sát với giá đất thị trường. Thực trạng khung giá đất, bảng giá đất được Nhà nước định giá vẫn còn có khoảng cách rất lớn so với giá đất thực tế tại thị trường. Do đó, việc căn cứ vào giá trúng đấu giá QSDĐ thường sát với giá tại thời điểm của thị trường là cơ sở quan trọng để cơ quan nhà nước nghiên cứu, sử dụng trong việc quy định giá khởi điểm cho thửa đất đưa ra đấu giá trong thời gian tiếp theo đối với những khu vực có điều kiện tương tự; làm cơ sở cho việc điều chỉnh khung giá đất cho những năm tiếp theo.

Thứ ba, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển. Thực hiện nghiêm minh pháp luật về ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất sẽ góp phần tạo giá thị trường BĐS công khai, minh bạch, góp phần giải quyết bài toán về giá đất sát với giá thị trường, hạn chế tối đa được tình trạng “bong bóng bất động sản” bấy lâu nay. Người mua được tiếp cận thông tin để đánh giá đúng giá trị hàng hoá mà mình đang muốn sở hữu.

Thứ tư, góp phần tạo ra sự minh bạch, công bằng trong hoạt động giao đất, cho thuê đất của Nhà nước. Trước đây, do Nhà nước chưa thừa nhận ĐGQSDĐ nên việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân mang nặng tính “xin - cho”, gây ra nhiều bức xúc trong lòng dân. Do vậy, việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức ĐGQSDĐ phần nào đã tạo ra công bằng, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất của Nhà nước. Các chủ thể đủ điều kiện được tự do tham gia đấu giá cạnh tranh, bình đẳng.

Tóm lại, ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước. Khác với giao đất đất theo cách thức thông thường, với hình thức đấu giá, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia đấu giá công khai với những người khác và người nào trả giá cao nhất là người được nhận quyền sử dụng đất. Có nhiều mục đích được đặt ra khi lựa chọn phương thức chuyển quyền sử dụng đất thông qua đấu giá, nhưng mục đích thường được hướng tới là nhằm đưa tài sản tiếp cận với người có nhu cầu thực sự, nhằm phát huy cao giá trị của tài sản hàng hóa đặc biệt đó là QSDĐ. Việc đưa QSDĐ vào đấu giá là một bước tiến trong hoạt động giao, cho thuê đất của Nhà nước. Thông qua đó, góp phần làm giảm đầu cơ đất đai, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá, huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách.

3. MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CÒN TỒN TẠI TRONG ĐGQSDĐ ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Về cơ bản, quy trình bán đấu giá quyền sử dụng đất tuân thủ theo quy trình bán đấu giá tài sản nói chung được quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Quy trình chung của đấu giá tài sản được thể hiện tại hình sau:



Hình 1. Quy trình bán đấu giá tài sản nói chung

Tuy nhiên, do những đặc trưng của ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã nêu trên, do đó, quy trình đấu giá ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cũng có những điểm khác biệt. Cụ thể như sau:



Hình 2. Quy trình ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

Điểm khác nhau cơ bản đó là việc thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá rất chặt chẽ, việc niêm yết cũng được tiến hành chi tiết, tỉ mỉ với nhiều địa điểm niêm yết và nhiều phương tiện niêm yết. Ngoài ra, cơ quan thực hiện đấu giá sẽ không tiến hành việc ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, mà tiến hành trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá và ra quyết định giao đất, cho thuê đất. Đồng thời với việc không ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, nghĩa vụ nộp tiền của người trúng đấu giá sẽ thực hiện theo quy định chung của nhà nước.

Tuy nhiên, qua quá trình thực hiện trên thực tế, các quy định về ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất còn bộc lộ một số điểm còn tồn tại. Cụ thể như sau:

Một là, vấn đề việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.

Để thực hiện ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, Nhà nước là chủ thể xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Căn cứ Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì việc xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định như sau: “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 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt” [6]. Như vậy, thẩm quyền tổ chức xác định và thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tuy nhiên, trước đây, tại Thông tư số 02/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất của Bộ Tài chính lại quy định cơ quan tham mưu về xác định giá khởi điểm là Sở Tài chính, còn thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là Chủ tịch UBND cấp tỉnh và được ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch UBND cấp huyện. Mặc dù hiện tại Thông tư số 02/2015/TT-BTC và Thông tư số 48/2012/TT-BTC đã được thay thế bởi Thông tư số 48/2017/TT-BTC [5], tuy nhiên hệ quả kéo dài làm cho các văn bản của chính quyền địa phương vẫn bị ảnh hưởng và gây thiếu thống nhất trong việc xác định cơ quan có trách nhiệm trong việc xác định giá khởi điểm. Ví dụ, tại Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, Điều 13 quy định về giá khởi điểm và bước giá đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính để trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt [9]. Hay tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình, Điều 10 quy định đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị cả Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính để trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt [10].

Điều này thể hiện sự thiếu thống nhất trong việc thực hiện các quy định của pháp luật liên quan tới việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.

Hai là, vấn đề nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng ĐGQSDĐ.

Về nguyên tắc chung, việc nộp khoản tiền trúng đấu giá (giá trị tài sản đã mua) sẽ được thỏa thuận tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tuy nhiên, bởi tài sản là quyền sử dụng đất có các quy định đặc thù riêng biệt như đã phân tích ở trên, do đó việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật chứ không trên cơ sở thỏa thuận.

Theo quy định tại 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất thì:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ” [3].

Mặc dù Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, tuy nhiên rất nhiều địa phương đã không thực hiện theo quy định nêu trên.

Ví dụ, tại Hà Nội, theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND (nay được thay thế bởi Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020) có quy định “Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định” [7]. Mặc dù nội dung này không đúng với Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nhưng việc nộp tiền theo quy định này được áp dụng tới khi có Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 thay thế. Như vậy xuyên suốt thời gian từ 2017 tới trước ngày Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 có hiệu lực, việc nộp tiền là không phù hợp với Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Hay tại Thái Bình, theo Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất thì tại Điều 9 quy định: “Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước” [11]. Mặc dù ban hành vào năm 2019 nhưng quy định trên cũng trái với Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Như vậy, có thể thấy việc áp dụng các quy định liên quan tới thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp tục là một vấn đề chưa được áp dụng thống nhất.

Ngoài ra, trong thực tiễn, việc để thời gian nộp tiền sử dụng đất quá dài như đối với quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP làm cho hiện tượng “cò đất” trở nên phổ biến hơn. Bởi nếu là người có nhu cầu mua thật, theo tâm lý chung việc chuẩn bị số tiền tương ứng để nộp là đã được dự trù trước nên việc kéo dài thời gian nộp không mang lại nhiều ý nghĩa. Ngược lại, nếu là các đối tượng “cò đất” thì sẽ có xu hướng chậm nộp hoặc càng kéo dài thời gian nộp càng tốt để thổi giá rồi chuyển nhượng lại thửa đất đã trúng đấu giá.

Bên cạnh đó, tinh thần của Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về việc nộp tiền sử dụng đất với trường hợp xin

cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất nói chung. Với đấu giá quyền sử dụng đất là trường hợp đặc biệt. Chính vì vậy, nên chẳng cần quy định việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất là trường hợp riêng.

Cùng với đó, hiện nay Khoản 4 Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP đã được thay thế bởi Nghị định số 126/2020/NĐ-CP theo hướng giảm thời gian nộp tiền đặt trước. Do đó, cần sửa đổi các quy định liên quan để phù hợp với quy định mới này.

Ba là, về vấn đề niêm yết, đăng tải thông báo bán đấu giá.

Nguyên tắc chung của bán đấu giá là: công khai, minh bạch. Điều 451 BLDS 2015 quy định “Việc bán đấu giá tài sản phải đảm bảo nguyên tắc khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia và được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản”. Khoản 1 Điều 117 Luật đất đai 2013 cũng chỉ ra “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” [1]. Khoản 2 Điều 6 Luật đấu giá tài sản năm 2016 cũng quy định nguyên tắc đấu giá tài sản phải đảm bảo “tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan” [2].

Cụ thể hoá các nguyên tắc này, Luật đấu giá tài sản năm 2016 đã quy định rất chi tiết về việc thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã. Ngoài ra, tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc [2].

Hiện nay, trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp đã hoàn thiện (địa chỉ: <https://dgts.moj.gov.vn/>), tất cả các thông báo bán đấu giá đều phải đăng tải theo quy định. Ngoài ra, các địa phương còn yêu cầu phải đăng tải thông báo bán đấu giá qua hệ thống truyền thanh của địa phương. Nhiều địa phương còn yêu cầu đăng tải trên trang của Sở Tài nguyên và Môi trường, trang thông tin của Trung tâm phát triển quỹ đất... Rõ ràng, việc niêm yết các thông báo đã rất công khai, minh bạch.

Tuy nhiên hiện nay, ngoài việc thực hiện đăng thông tin nêu trên, Bộ Tài chính có văn bản số 12006/BTC-QLCS về việc đề nghị các Bộ, ngành, địa phương quan tâm chỉ đạo khi thực hiện bán tài sản công, sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết; mua sắm tài sản công theo phương thức tập trung phải đăng tải thông tin trên Trang thông tin điện tử về tài sản công. Theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng Tài sản công thì Tài sản công là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, bao gồm: tài sản công phục vụ hoạt động quản lý, cung cấp dịch vụ công, bảo đảm quốc phòng, an ninh tại cơ quan, tổ chức, đơn vị; tài sản kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân; tài sản công tại doanh nghiệp; tiền thuộc ngân sách nhà nước, các quỹ tài

chính nhà nước ngoài ngân sách, dự trữ ngoại hối nhà nước; đất đai và các loại tài nguyên khác. Như vậy, việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất phải đăng tải thông tin trên Trang thông tin điện tử về tài sản công là yêu cầu bắt buộc.

Vấn đề đặt ra, do Cục Quản lý công sản đã bàn giao nhiệm vụ Bộ giao cho Thời báo Tài chính Việt Nam thực hiện (Theo Quyết định số 868/QĐ- BTC ngày 29/04/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc chuyển giao nhiệm vụ quản lý, vận hành, khai thác và phát triển Trang Thông tin điện tử về tài sản Nhà nước (<https://taisancong.vn>), từ ngày 01/05/2021). Vì vậy, từ ngày 04/11/2021, thực hiện thu giá dịch vụ đăng tin thông báo đấu giá, đấu thầu và niêm yết, hàng hóa tồn đọng trên trang Thông tin điện tử về Tài sản nhà nước.

Mục đích đăng tải thông tin để đảm bảo tính minh bạch nhưng khi yêu cầu đăng tải quá nhiều và lại thu tiền (Như với trang thông tin của Cục Quản lý công sản) thực sự là không cần thiết, gây phức tạp cho quy trình bán đấu giá. Các phí chi đăng tải này cũng do tổ chức bán đấu giá tài sản chi trả được tính trọn gói trong chi phí bán đấu giá theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, nên một phần tăng thêm gánh nặng và chi phí của doanh nghiệp.

Bốn là, về thời gian bán hồ sơ ĐGQSDĐ và thu tiền đặt trước

Theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày. Đồng thời, tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

Các quy định trên đã làm phát sinh một số vấn đề sau đây:

- Việc bán và thu hồ sơ tham gia đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày mà không phải là 02 ngày làm việc dẫn tới hệ quả nhiều trường hợp thời gian để tổ chức đấu giá tài sản quá gấp, số lượng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quá nhiều dễ dẫn tới sai sót. Ví dụ, nếu tổ chức phiên đấu giá vào thứ Ba, tổ chức bán đấu giá phải bán hồ sơ tới hết thứ Bảy của tuần liền trước. Như vậy chỉ còn ngày thứ Hai để hoàn thiện các thủ tục, cùng với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định. Thời gian như vậy là rất gấp, nếu số lượng hồ sơ tham gia đấu giá lớn sẽ gây ảnh hưởng tới việc xử lý hồ sơ.

- Với thời gian thu tiền đặt trước, tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Quy định này dẫn tới nhiều cách hiểu khác nhau.

Quan điểm thứ nhất cho rằng, phải thu tiền đặt trước trước ngày tổ chức phiên đấu giá 03 ngày làm việc liền kề và thu đủ 03 ngày làm việc. Quan điểm này dẫn tới hệ quả thời gian nộp hồ sơ kết thúc trước 02 ngày tổ chức phiên nhưng thời gian nộp tiền đặt trước mới bắt đầu, làm việc nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước lệch nhau, khiến việc xác định cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá hay không trở nên phức tạp hơn, đặc biệt trong trường hợp có nhiều hồ sơ đăng ký tham gia. Việc hiểu theo quan điểm này còn làm ách tắc có sự giao thoa lẫn nhau, khiến nhiều cá nhân tham gia đấu giá bị nhầm lẫn.

Quan điểm thứ hai cho rằng, chỉ cần thu trước ngày tổ chức phiên đấu giá trong phạm vi 03 ngày làm việc trước khi mở phiên đấu giá là hợp lệ, tức là có thể lựa chọn 02 hoặc 01 ngày làm việc. Nhiều đơn vị lựa chọn chỉ thu tiền đặt trước trong 02 ngày hoặc 01 ngày để khớp với thời gian bán và thu hồ sơ. Việc này sẽ thuận tiện hơn cho tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá nhưng dường như lại hạn chế thời hạn nộp tiền của người tham gia đấu giá.

Vì vậy, nên quy định các mốc thời gian này nên kết thúc cùng nhau và kết thúc trước khi tổ chức phiên đấu giá 02 ngày làm việc để tổ chức bán đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có thời gian trong việc rà soát hồ sơ, đồng thời tránh việc người tham gia đấu giá bị nhầm lẫn các mốc thời gian.

Năm là, về việc chỉ có một người tham gia đấu giá

Theo quy định của tại Khoản 2, Điều 5 Luật Đấu giá tài sản thì “Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này” [2]. Có nghĩa, để cuộc đấu giá tài sản diễn ra, điều kiện về chủ thể là phải có từ hai người trở lên tham gia đấu giá. Quá trình đấu giá, đối với phương thức trả giá lên, người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm; đối với phương thức đặt giá xuống thì đấu giá viên đặt giá từ cao xuống thấp cho đến khi xác định được người chấp nhận mức giá do đấu giá viên đưa ra.

Tuy nhiên, không phải các cuộc đấu giá đều có từ hai người tham gia. Để giải quyết trong trường hợp này, tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản quy định “Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá chỉ được tiến hành sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành” [2].

Nguyên tắc chung, tất cả tài sản đưa ra đấu giá đều áp dụng theo quy định này, song có một số tài sản do có vị trí, vai trò đặc biệt, quan trọng nên Luật Đấu giá tài sản quy định không đưa loại tài sản này ra để đấu giá trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá. Điều 59 Luật Đấu giá tài sản quy định: “Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá quy định tại Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản không áp dụng đối với các tài sản sau đây: Tài sản nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai” [2].

Như vậy, đối với quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất là không áp dụng trường hợp khi có một người tham gia đấu giá. Quy định này với mục đích nhằm hạn chế việc thông đồng, lợi dụng chức vụ, quyền hạn thông qua đấu giá quyền sử dụng đất làm lợi bất chính cho cá nhân.

Tuy nhiên, theo khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không phải đấu giá quyền sử dụng đất”[1].

Căn cứ vào quy định trên của Luật Đất đai năm 2013, thời gian qua có rất nhiều địa phương đã thực hiện việc giao đất

cho cá nhân, hộ gia đình khi thửa đất đó không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành. Vấn đề này hiện nay có nhiều ý kiến đề nghị cần phải sửa đổi quy định này cho phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước. Bởi quy định như trên là chưa phù hợp với xu thế phát triển chung của xã hội. Với những tài sản đặc biệt như tài sản nhà nước, quyền sử dụng đất cần phải thông qua đấu giá để hạn chế những sự “lạm quyền” của một số cá nhân, làm thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, của nhân dân. Quy định này, nếu không có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc tiếp nhận hồ sơ của các tổ chức đấu giá thì sẽ có trường hợp từ chối nhận hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất với nhiều lý do khác nhau, từ đó tạo ra lý do không có người nộp hồ sơ để thực hiện việc giao đất, do đó đã vô tình tiếp tay cho những người lợi dụng chính sách của Nhà nước khi thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất “cấu kết” với giới đầu cơ đất đai để trục lợi. Mục tiêu tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua đấu giá quyền sử dụng đất khó đạt được [13].

Cùng với đó, việc giao đất trong trường hợp trên đặt ra vấn đề là khi thực hiện việc giao đất, cho thuê đất là căn cứ vào giá nào? Là giá khởi điểm của giá định lần đầu hay giá khởi điểm của phiên đấu giá lần hai? Hiện nay, Luật Bán đấu giá tài sản chưa có hướng dẫn cụ thể nên mỗi địa phương có một cách làm khác nhau không thống nhất.

Sáu là, vấn đề về thù lao cho tổ chức bán đấu giá.

Trên thực tế, trong một Hợp đồng dịch vụ đấu giá, cơ quan nhà nước thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có thể yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản bán đấu giá đến hàng trăm thửa đất, nếu không đấu giá thành hết một đợt có thể phải tổ chức thành rất nhiều cuộc đấu giá khác nhau cho tới khi thực hiện đấu giá thành công tất cả các thửa đất. Có thể một hợp đồng dịch vụ nhưng tổ chức tới 10 cuộc đấu giá để hoàn thành. Mỗi lần tổ chức, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp lại phải làm lại các bước như xây dựng hồ sơ, đăng thông tin công khai, niêm yết, in ấn hồ sơ, đi lại, bố trí nhân sự bán, thu hồ sơ, thuê hội trường tổ chức và các công việc liên quan khác. Tuy nhiên, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 và Thông tư số 108/2020/TT-BTC sửa đổi Thông tư 45/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản quy định mức thù lao tối đa với 01 hợp đồng không vượt quá 400.000.000 đồng/01 Hợp đồng. Như vậy dù tổ chức nhiều cuộc đấu giá thì thù lao tối đa của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp vẫn chỉ là 400.000.000 đồng. Điều này khiến cho nhiều tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp bản thân, chưa tạo được động lực để tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát huy hết khả năng của mình. Đây cũng là kiến nghị rất cấp thiết mà Hội Đấu giá viên Thành phố Hà Nội đã có văn bản đề nghị Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính xem xét, sửa đổi.

4. CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐGQSDĐ ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Các vấn đề pháp lý nêu trên cần sớm được khắc phục để việc ĐGQSDĐ giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thực sự mang lại hiệu quả hơn nữa. Nhóm tác giả đề xuất một số các giải pháp hoàn thiện pháp luật về ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất như sau:

Thứ nhất, bởi tầm quan trọng của ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất nên cần sớm ban hành Nghị

định của Chính phủ để quy định thống nhất về ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Chính sự đặc biệt về đối tượng quyền sử dụng đất, về hệ thống các văn bản điều chỉnh cũng như việc áp dụng thiếu thống nhất giữa các địa phương, việc cần có một Nghị định là điều hết sức cần thiết.

Thứ hai, cần sớm thống nhất quy định về xác định giá khởi điểm, xác định rõ trách nhiệm của cơ quan đầu mối để áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước. Vấn đề này cũng đã được đề cập tại Chỉ thị 40/CT-TTg ngày ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản. Theo đó, Thủ tướng yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với bộ, ngành, địa phương nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về việc xác định giá để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp tình hình thực tiễn, điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương. Đồng thời hướng dẫn UBND các cấp trong việc thực hiện quy trình, quy chuẩn tổ chức định giá, xác định giá khởi điểm tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba, sửa đổi quy định liên quan tới nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo hướng tách biệt đây là trường hợp đặc biệt, đồng thời các địa phương cần sửa đổi theo định hướng của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP. Cần giới hạn 01 mốc thời gian, tránh việc kéo dài theo. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá thì hủy kết quả trúng đấu giá để sớm thực hiện việc đấu giá lại.

Thứ tư, sửa các quy định liên quan tới việc niêm yết, đăng tải thông báo bán đấu giá theo hướng thống nhất đầu mối quản lý. Hiện nay đã có trang thông tin của Bộ Tư pháp về đấu giá, nên việc đăng thông tin lên trang tài sản công và thu giá là điều không cần thiết.

Thứ năm, nên quy định thống nhất các mốc thu hồ sơ và thu tiền đặt trước. Nên quy định theo hướng: tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày làm việc. Đồng thời, tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc liên tục và trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày làm việc. Điều này sẽ thống nhất thời điểm chốt lại hồ sơ là trước cuộc đấu giá 02 ngày làm việc, tạo điều kiện về thời gian cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện trình tự còn lại.

Thứ sáu, quy định chi tiết các tiêu chí việc giao đất trong trường hợp đấu giá mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không phải đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt các quy định về việc xác định giá đất khi giao trong trường hợp này.

Thứ bảy, xem xét sửa đổi Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 và và Thông tư số 108/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản về thù lao của tổ chức bán đấu giá tài chuyên nghiệp. Việc sửa đổi theo hướng giới hạn tối đa thù lao trên cuộc đấu giá, để đảm

bảo quyền lợi cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thúc đẩy khả năng của các tổ chức này.

5. KẾT LUẬN

ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã góp phần vào việc nâng cao sự ổn định, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất, là cơ sở để Nhà nước tham khảo xác định giá trị thực của đất đai cũng như giúp Nhà nước huy động nguồn thu ngân sách. Các giải pháp về pháp luật nêu trên sẽ góp phần nâng cao hiệu quả của ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, giúp ĐGQSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phát huy hơn nữa vai trò của mình.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc Hội, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
2. Quốc hội, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;
3. Chính phủ, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất ngày 15 tháng 5 năm 2014
4. Bộ Tài chính, Thông tư số 45/2017/TT-BTC quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 12 tháng 5 năm 2017;
5. Bộ Tài chính, Thông tư số 48/2017/TT-BTC quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản về thù lao của tổ chức bán đấu giá tài chuyên nghiệp ngày 15 tháng 5 năm 2017;
6. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ngày 04 tháng 4 năm 2015;
7. UBND TP Hà Nội, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 2 năm 2017 ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
8. UBND TP Hà Nội, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2020 ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
9. UBND tỉnh Bắc Ninh, Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh
10. UBND tỉnh Ninh Bình, Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
11. UBND tỉnh Thái Bình, Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh;
12. Trần Tiến Hải (2015), *Thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở các tỉnh Bắc Trung Bộ Việt Nam hiện nay*, Luận án Tiến sĩ Luật học.
13. Trần Tiến Hải (2019), "*Những bất cập khi cuộc đấu giá chỉ có một người tham gia*", Trang điện tử Sở Tư Pháp Quảng Bình truy cập tại địa chỉ <https://stp.quangbinh.gov.vn/3cms/nhung-bat-cap-khi-cuoc-dau-gia-chi-co-mot-nguoi-tham-gia.htm>.
14. Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng.