

UBND TỈNH TUYÊN QUANG
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 884 /STP-TTr
V/v chấp hành pháp luật về đấu giá tài sản.

Tuyên Quang, ngày 10 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Son Dương.

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1657/UBND-TC ngày 23/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Son Dương về việc báo cáo nội dung phương án tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Son Dương;

Sau khi nghiên cứu nội dung Văn bản số 1657/UBND-TC, Phương án số 260/PA-UBND ngày 17/6/2019 về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu dân cư trên địa bàn huyện Son Dương, tỉnh Tuyên Quang năm 2019 (sau đây viết tắt là *Phương án số 260/PA-UBND*), Thông báo số 02/TB-HĐ ngày 09/8/2019 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất huyện Son Dương, các tài liệu có liên quan, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Việc Ủy ban nhân dân huyện Son Dương tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các khu dân cư trên địa bàn huyện Son Dương, tỉnh Tuyên Quang năm 2019 vi phạm quy định về trình tự, thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016. Cụ thể:

Thứ nhất, Ủy ban nhân dân huyện Son Dương không thông báo công khai lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Huyện sau khi đã ban hành quyết định về việc đấu giá tài sản (*Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 20/02/2019 ngày 20/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Son Dương về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất ở (các khu dân cư dưới 10 tỷ đồng) tại địa bàn các xã, thị trấn thuộc huyện Son Dương*), vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật đấu giá tài sản năm 2016: “1. Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản”.

Thứ hai, Ủy ban nhân dân huyện Son Dương ban hành Phương án số 260/PA-UBND ngày 17/6/2019 có nội dung quy định về: *việc mua hồ sơ đăng ký đấu giá, thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước, thời gian, hình thức nộp phiếu trả giá, thời gian, địa điểm tổ chức công khai kết quả đấu giá không đúng chú*

năng, nhiệm vụ, vi phạm về trình tự, thủ tục tổ chức việc đấu giá tài sản. Theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản thì các nội dung này phải được quy định trong Quy chế đấu giá tài sản và thuộc trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 Luật đấu giá tài sản: “2. Tổ chức đấu giá tài sản có nghĩa vụ sau đây:

b) Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan” hoặc trách nhiệm của Hội đồng đấu giá tài sản theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 62 Luật đấu giá tài sản: “2. Hội đồng đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nghĩa vụ theo quy định tại điểm b và điểm d khoản 2 Điều 24 của Luật này” (Điểm b Điều 24: Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật này)

Thứ ba, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 60 Luật đấu giá tài sản năm 2016: “1. Người có tài sản đấu giá mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá tài sản trong các trường hợp sau đây:

a) Luật quy định việc đấu giá tài sản do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

b) Không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật này”.

Trong trường hợp này, Luật Đất đai năm 2013 không có quy định về việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương phải thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Song, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương không thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương không thông báo công khai việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định đã dẫn đến không tổ chức đấu giá tài sản nào biết để nộp hồ sơ, hơn nữa Phương án số 260/PA-UBND với nhiều nội dung trái pháp luật thì không tổ chức đấu giá nào có thể thực hiện được.

2. Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất số 260/PA-UBND có nhiều nội dung vi phạm quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và không đúng quy định tại Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê

duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở (các khu dân cư dưới 10 tỷ đồng) tại địa bàn các xã, thị trấn thuộc huyện Sơn Dương. Cụ thể:

2.1. Quy định giá khởi điểm của tài sản không đúng với Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (mục 3 Phần III Phương án):

Theo quy định tại Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa bàn huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang (sau đây viết là *Quyết định số 226/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh*) thì Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt đơn giá khởi điểm và giá khởi điểm của từng lô đất riêng biệt. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương lại gộp một số lô đất từ các lô đất nhỏ riêng biệt thành một lô đất mới có giá khởi điểm cao hơn giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 226/QĐ-UBND. Cụ thể: Tại khu dân cư xã Thiện Ké, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương đã gộp lô số 1 và lô số 2 thành lô đất A có diện tích 250m², giá khởi điểm 720.000.000đ; gộp lô số 3 và lô số 4 thành Lô đất B có diện tích 250m², giá khởi điểm 640.000.000đ; gộp các lô 19, 20, 21, 22 thành Lô đất C có diện tích 496m², giá khởi điểm 1.240.000.000đ; gộp lô 29, lô 30 và lô 31 thành Lô đất D có diện tích 403m², giá khởi điểm 1.040.000.000đ; gộp lô 32, lô 33 và lô 34 thành Lô đất E có diện tích 403m², giá khởi điểm 1.040.000.000đ; tại khu dân cư Chợ Tú Thịnh, đã gộp lô 45 và lô 46 thành Lô đất A có diện tích 287m², giá khởi điểm 700.000.000đ.

Việc gộp một số lô đất nhỏ thành lô đất lớn như vậy là không đúng với Quyết định số 226/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh, đã làm hạn chế quyền của khách hàng tham gia đấu giá, không đảm bảo nguyên tắc công bằng, khách quan, minh bạch trong đấu giá tài sản, **vi phạm nguyên tắc đấu giá tài sản quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản.**

2.2. Quy định về hình thức đấu giá trái với quy định của Luật đấu giá tài sản (mục 4 Phần III Phương án):

Tại mục 4 phần III Phương án số 260/PA-UBND, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quy định hình thức đấu giá “*Bỏ phiếu gián tiếp 01 lần trả giá*” là trái quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật đấu giá tài sản 2016: “*Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá chọn một trong những hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:*

a) *Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;*

- b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
- c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Đấu giá trực tuyến”.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quy định hình thức đấu giá “...một lần trả giá” vi phạm quy định về trình tự thủ tục đấu giá gián tiếp được quy định tại khoản 4 Điều 43 Luật đấu giá tài sản 2016: “4. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá...”.

2.3. Quy định về mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trái với Luật đấu giá tài sản (mục 6 Phần III Phương án)

(1) Quy định “Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành; hồ sơ bao gồm bản sao các giấy tờ: Quy chế đấu giá, Thông báo đấu giá; Phiếu trả giá có ghi thông tin cá nhân; phong bì đựng phiếu trả giá; ... Hướng dẫn cách ghi và gửi phong bì trả giá qua đường bưu điện” vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật đấu giá tài sản: “...Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu...”.

(2) Quy định “Khách hàng mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại một trong các địa điểm sau: Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Trụ sở Ủy ban nhân dân nơi có tài sản đấu giá (UBND thị trấn Sơn Dương, xã Sơn Nam, Thiện Kế, Thượng Âm, Tú Thịnh, Văn Phú)...” trái quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật đấu giá tài sản: “Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan...”

(3) Quy định “...Cán bộ của Ủy ban nhân dân xã, thị trấn được giao nhiệm vụ bán hồ sơ” trái quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016: “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...”.

2.4. Quy định thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước trái với Luật đấu giá tài sản (mục 7 Phần III Phương án):

(1) Quy định “Thời gian nộp tiền đặt trước trong vòng 03 ngày kể từ ngày hết thời gian công khai tài sản đấu giá trên các phương tiện thông tin đại

chúng” không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật đấu giá tài sản: “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, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá...”

(2) Quy định “Tiền đặt trước của khách hàng đấu giá nộp trực tiếp tại Kho bạc nhà nước huyện hoặc chuyển khoản qua dịch vụ ngân hàng vào tài khoản tiền gửi của Phòng Tài chính - Kế hoạch số ...” vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016: “...Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng”.

2.5. Quy định về thời gian, hình thức nộp Phiếu trả giá mua tài sản trái với Luật đấu giá tài sản (mục 8 Phần III Phương án):

- Quy định “Thời gian nộp phiếu trả giá mua tài sản trong vòng 20 ngày tính từ ngày kết thúc thời gian nộp tiền đặt trước” trong khi khoản 2 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 quy định thời hạn nộp tiền đặt trước như sau “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...”, và khoản 2 Điều 5 Luật đấu giá tài sản 2016 quy định: “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, thủ tục được quy định tại Luật này...”. Như vậy, đối với cuộc đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp thì ngày bắt đầu tiếp nhận Phiếu trả giá được xác định là ngày mở cuộc đấu giá. Việc UBND huyện Sơn Dương quy định thời gian nộp Phiếu trả giá không đảm bảo về thời gian thực hiện, không phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên.

- Quy định về việc bảo quản thùng phiếu trả giá “Kết thúc thời gian trả giá ở từng khu dân cư, hòm phiếu được niêm phong và chuyển cho Kho bạc nhà nước huyện Sơn Dương...” không phù hợp với các quy định về đấu giá tài sản, không đúng chức năng, nhiệm vụ của Kho bạc Nhà nước, vì khi kết thúc thời hạn bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu nhưng chưa công bố giá đã trả thì vẫn thuộc trình tự, thủ tục thực hiện đấu giá tài sản nên việc bảo quản Hòm phiếu trả giá là

trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Luật đấu giá tài sản: “Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản”

- Quy định Kho bạc Nhà nước huyện “... cử cán bộ thực hiện trả tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá...” vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 39 “Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này”.

Mặt khác, tại thời điểm ban hành Phương án 260/PA-UBND, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương chưa tổ chức lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản nên chưa thể xác định được trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị. Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quy định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị; Ủy ban nhân dân xã trên địa bàn huyện trong việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu dân cư trên địa bàn Huyện năm 2019 tại Phương án số 260/PA-UBND thể hiện rõ ý chí, có chủ đích, quyết tâm của Ủy ban nhân dân Huyện tự tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện năm 2019.

3. Ý kiến của Sở Tư pháp

Ngày 30/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương tổ chức cuộc họp xin ý kiến về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất với sự tham gia của Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị có liên quan thuộc huyện Sơn Dương (theo Giấy mời số 80/GM-UBND ngày 27/8/2019). Tại cuộc họp, Sở Tư pháp đã phân tích những điểm trái quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện hủy Phương án số 260/PA-UBND để tổ chức thực hiện lại việc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục quy định nhưng Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương chủ trì cuộc họp đã kết luận: Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương không hủy Phương án số 260/PA-UBND mà tiếp tục thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019.

Từ những vấn đề nêu trên, Sở Tư pháp tiếp tục đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương:

(1) Hủy Phương án số 260/PA-UBND ngày 16/7/2019 và tổ chức thực hiện lại việc đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu dân cư trên địa bàn huyện Sơn Dương năm 2019 theo đúng quy định của pháp luật.

(2) Kiểm điểm trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc tham mưu ban hành các văn bản để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu dân cư trên địa bàn huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang năm 2019 có nội dung trái pháp luật; xử lý hoặc kiến nghị xử lý tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật ./.

Nơi nhận:

- Bộ Tư pháp;
 - TT Tỉnh ủy;
 - UBND tỉnh;
 - Thanh tra Bộ Tư pháp;
 - UBKT Tỉnh ủy;
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy;
 - Thanh tra tỉnh;
 - Sở Tài chính;
 - Sở TN&MT;
 - Giám đốc Sở (Báo cáo);
 - Các PGĐ Sở;
 - Phòng BTTP;
 - Trang TTĐT STP;
 - Lưu: VT, TTr.
- Vân (02b).

(Báo cáo)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hữu Trúc

