**Một số khó khăn, bất cập trong lĩnh vực đấu giá tài sản**

**Ngày 17/11/2016 Quốc hội ban hành Luật Đấu giá tài sản. trong quá trình thực hiện có một số khó khăn, bất cập cụ thể như sau:**

- Về thời hạn nộp tiền đặt trước

Tại khoản 2 Điều 38 Luật quy định tổ chức đấu giá tài sản 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 hai ngày. Khoản 2 Điều 39 Luật cũng quy định tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn ba ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Với các quy định trên, khi hết hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký vẫn có thể nộp tiền đặt trước vào hai ngày sau nên phát sinh tình trạng nhiều khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp tiền đặt trước có thể thông đồng, thỏa thuận với nhau, sau đó chỉ một hoặc vài người nộp tiền đặt trước để mua tài sản, những người khác không nộp tiền đặt trước chỉ bị mất tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là bất động sản.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016: "Người trúng đấu giá được coi như 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật này. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định Hiệu lực của hợp đồng tại Khoản 1, Điều 401 như sau: “ Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác”.

Trong khi đó Luật Công chứng năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 tại Khoản 1, Điều 5 lại quy định: “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”. Như vậy, chúng ta thấy ở đây có một khoảng trống về hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là bất động sản. Đó là khoảng thời gian kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá cho đến ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng vào Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là bất động sản.

- Về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá tài sản công

Trước đây người mua trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Tuy nhiên, hiện nay theo Nghị định 151/2017 (quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công), người mua nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản. Trong khi đó theo Nghị định 167/2017 (quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công), trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản, người trúng đấu giá nộp 50% tiền mua tài sản và 50% còn lại nộp trong 60 ngày.

Các quy định trên đã khiến tổ chức đấu giá tài sản lúng túng khi đưa ra thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá nhà, đất thuộc tài sản công. Ngoài ra, trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản, người trúng đấu giá không nộp đủ 50% tiền mua tài sản thì không có quy định xử lý chậm nộp. Theo các quy định trên thì thời hạn nộp tiền được tính từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Trường hợp nếu sau khi cuộc đấu giá kết thúc, tổ chức đấu giá tài sản cho người trúng đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và tiến hành công chứng hợp đồng nhưng sau đó người trúng đấu giá không nộp đủ tiền đúng thời hạn và không mua tài sản nữa, tổ chức đấu giá tài sản sẽ tiến hành hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng người mua trúng đấu giá không hợp tác, dẫn đến không bán được tài sản, gây chậm trễ trong việc đấu giá lại để thu hồi vốn ngân sách của Nhà nước

**Đề xuất, kiến nghị**

*Đối với điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất.*

Hoàn thiện các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất về điều kiện tài chính, kỹ thuật, nhu cầu sử dụng đất thực tế, thẩm định năng lực bên trúng đấu giá, nhằm đảm bảo lựa chọn được bên trúng đấu giá có năng lực phù hợp trong trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất là yêu cầu cần thiết, phát huy được khả năng của đất đai, nâng cao hiệu quả kinh tế trong công tác khai thác tiềm năng đất tại các địa phương. Để hoàn thiện các quy định về điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất, cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp như sau:

*Thứ nhất*, cần bổ sung quy định về chứng minh nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tránh tình trạng *“ôm đất”* chuyển nhượng lại để hưởng chênh lệch.

*Thứ hai,* chú trọng công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với các điều kiện trong đấu giá quyền sử dụng đất. Công tác này được thực hiện tốt sẽ phát hiện sớm các sai phạm. Các cá nhân thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra, giám sát phải công tâm, có trách nhiệm, có chuyên môn nghiệp vụ vững vàng thì sẽ hạn chế được tiêu cực, góp phần lập lại trật tự trong khâu quản lý đất đai.

*Đối với trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất.*

Quy trình *“thông báo đấu giá”* là thủ tục đầu tiên và ảnh hưởng nhiều nhất sự thành công của phiên đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức sau này. Do đó, việc hoàn thiện quy trình này là bước cần thiết trong quá trình kiện toàn trình tự thủ tục đấu giá tài sản nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng.

Việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất cũng như các loại tài sản khác trên các báo in, báo hình cần được quy định cụ thể hơn, đó là từng địa phương nên ấn định rõ ràng danh sách các báo, các kênh truyền hình được phép đăng và không nên liệt kê quá nhiều báo hay kênh truyền hình làm cho các chủ thể khác *“loạn”* thông tin. Riêng đối với trang thông tin điện tử, thiết nghĩ, các nhà lập pháp cũng nên ấn định một trang thông tin điện tử cụ thể về đấu giá tài sản. Điển hình như trong lĩnh vực đấu thầu thì pháp luật buộc bên tổ chức đấu thầu phải đăng tải thông tin lên *“Báo đấu thầu”.*

Đối với quy định *“tịch thu luôn tiền đặt trước”* không phù hợp với thực tế. Do đó, các trường hợp tịch thu tiền đặt trước nên được nới lỏng theo hướng *“khoan hồng”* hơn đối với các chủ thể trong từng trường hợp cụ thể.

 Ví dụ như trong trường hợp chủ thể đã nộp tiền đặt trước, nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì cần xem xét lý do không tham gia của chủ thể là gì, nhiều tình huống không thuộc các trường hợp bất khả kháng luật định nhưng thời điểm đó buộc chủ thể không thể tham gia theo hướng *“tình ngay lý gian”* thì rõ ràng các nhà lập pháp cần cân nhắc theo hướng khác, không nên áp đặt một cách *“cứng nhắc”* như luật định.

 Trước thực trạng tiếp cận thông tin của các chủ thể có nhu cầu tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vẫn chưa được đảm bảo thì nên gia hạn thêm thời gian niêm yết thông báo thông tin trên các phương tiện truyền thông. Xuất phát từ ý nghĩa của việc đấu giá nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng là một hình thức bán tài sản công khai, với mục đích càng nhiều người tham gia thì giá bán được càng cao, do vậy, chỉ 15 ngày niêm yết là không thể đảm bảo nhiều người biết để tham gia. Vì thế, cần tăng thêm khoảng thời gian này như yêu cầu phải niêm yết đối với bất động sản ít nhất 90 ngày trước khi đưa vào đấu giá. Bên cạnh đó, cũng nên sửa đổi ít nhất phải có 5 phiên đấu giá liên tục mà chỉ có một người tham gia hoặc không thành mới được chuyển sang hình thức giao đất không thông qua đấu giá.

*Đối với xác định giá khởi điểm trúng đấu giá quyền sử dụng đất.*

Mục đích chính của việc thiết lập giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất là nhằm tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu quyền sử dụng đất đấu giá hay các bên có quyền đối với quyền sử dụng đất khi các bên tham gia đấu giá quyền sử dụng đất bắt đầu trả giá. Do vậy, nếu mức giá khởi điểm cách biệt khá xa so với giá thị trường thực tế của đất đai thì rất dễ dẫn đến tình trạng *“thông đồng”* trả giá thấp hơn giá trị thật của quyền sử dụng đất trên thị trường, gây thiệt hại cho chủ sở hữu quyền sử dụng đất hay chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất đó.

Để triệt tiêu tình trạng này thì việc xây dựng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất với sự tham gia của một bên thứ ba độc lập, minh bạch đóng vai trò rất quan trọng. Trong trường hợp cá nhân, tổ chức sở hữu quyền sử dụng đất không thể tự mình định giá được giá khởi điểm đấu giá, thay vì *“phó mặc”* cho tổ chức đấu giá tài sản định giá giá khởi điểm thì cần thiết xem xét phương án thuê các tổ chức định giá độc lập để lấy kết quả định giá này làm một trong những căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá đất. Sự tham gia của một tổ chức định giá độc lập sẽ đảm bảo được tính công bằng, minh bạch hơn trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài ra, các tổ chức chuyên nghiệp này là các chuyên gia nắm rõ tình hình biến động bất động sản tại địa phương có đất cần đấu giá nên họ mới là chủ thể có thể bảo đảm tối đa quyền lợi của chủ sở hữu quyền sử dụng đất cần đấu giá thông qua thiết lập giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá.

Tác giả: Nguyễn Thu Thủy - Phòng XD và KTVB

Nguồn: https://stp.bacninh.gov.vn/news/-/details/57408/mot-so-kho-khan-bat-cap-trong-linh-vuc-au-gia-tai-san-41911700