BỘ TƯ PHÁP

Số: /TTr-BTP

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH
Về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Công văn số 642-CV/VPĐU ngày 03/7/2025 của Văn phòng Đảng uỷ Chính phủ đề nghị triển khai Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư đối với kết quả giám sát thường xuyên, nắm tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua và tổng hợp đề xuất, kiến nghị trong thời gian tới, căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, Bộ Tư pháp xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị quyết) góp phần khơi thông nguồn lực đất đai. Bộ Tư pháp xin báo cáo Chính phủ như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Triển khai thực hiện Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), hoạt động đấu giá tài sản đã đạt được nhiều kết quả cụ thể như: pháp luật về đấu giá tài sản ngày càng hoàn thiện, đảm bảo tính thống nhất trong hoạt động đấu giá, góp phần giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong hệ thống pháp luật; hoạt động đấu giá tài sản từng bước được chuyên môn hóa, chuyên nghiệp hóa, đồng thời, được xã hội hóa một cách mạnh mẽ với các tổ chức đấu giá tài sản phát triển rộng khắp trên cả nước đáp ứng yêu cầu xử lý tài sản của tổ chức, cá nhân... Qua đó nâng cao tính công khai, minh bạch, hiệu quả trong việc xử lý tài sản, đóng góp vào việc thu ngân sách nhà nước, phát triển kinh tế - xã hội địa phương; hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về hoạt động đấu giá tài sản từng bước được nâng cao.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động đấu giá tài sản, đặc biệt là đấu giá quyền sử dụng đất vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: tình trạng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nhất là đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất ở trả giá cao bất thường, có dấu hiệu thông đồng, dìm giá,

nâng giá[1], cấu kết thao túng giá, lợi dụng hoạt động đấu giá để trục lợi rồi "bỏ cọc"[2], ảnh hưởng đến sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, gây sự chú ý của dư luận, tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế, xã hội cũng như tình hình an ninh, trật tự tại một số địa phương.

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và pháp luật có liên quan đã quy định các chế tài xử lý đối với các vi phạm trong hoạt động đấu giá tài sản nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng, gồm chế tài hình sự, hành chính, dân sự[3]. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 đã bổ sung các chế tài xử lý đối với các hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư (bỏ cọc) và đấu giá quyền khai thác khoáng sản (như cấm tham gia đấu giá có thời hạn từ 06 tháng đến 05 năm)[4]. Tuy nhiên, trong một số trường hợp do giá khởi điểm thấp dẫn đến tiền đặt trước thấp nên còn tình trạng tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi (kể cả bỏ cọc). Bên cạnh đó, đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân thì pháp luật chưa có các chế tài cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá bỏ cọc.

Ngày 03/7/2025, Văn phòng Đảng uỷ Chính phủ có Công văn số 642-CV/VPĐU đề nghị triển khai Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương liên quan đến việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư đối với kết quả giám sát thường xuyên, nắm tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua và tổng hợp đề xuất, kiến nghị trong thời gian tới đã chỉ rõ các nhóm vấn đề, nhiệm vụ cần hoàn thiện thể chế thuộc trách nhiệm của Bộ Tư pháp, trong đó có chỉ đạo nghiên cứu sửa đổi ngay quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá từ tối đa 20% lên 50%, đồng thời, bổ sung quy định chế tài xử lý vi phạm.

Để kịp thời ngăn chặn, xử lý nghiêm tình trạng tiêu cực trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ hiệu quả

---

[1] Năm 2024, huyện Hoài Đức đã tổ chức đấu giá 19 lô đất tại thôn Lòng Khúc, xã Tiền Yên, lô đất được trả giá cao nhất là 133,3 triệu đồng/m2, tổng giá trị 15 tỷ đồng, gấp hơn 18 lần giá khởi điểm. Tại huyện Thanh Oai, đầu tháng 8 đã đấu giá 68 lô đất ở thôn Thanh Thần, xã Thanh Cao, trong đó có lô đất được trả giá cao nhất lên đến 100 triệu đồng/m2, gấp 8 lần so với giá khởi điểm.

[2] Trong năm 2024, 80% lô đất ở trúng đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 tại quận Hà Đông (Hà Nội) đã bị người trúng đấu giá bỏ cọc; trong khi đó, tại huyện Thanh Oai có 56/68 thửa đất, huyện Hoài Đức có 8/19 thửa đất trúng đấu giá bỏ cọc, gây dư luận xấu; tương tự, 19 thửa đất ở thôn Lòng Khúc, xã Tiền Yên, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội dù người tham gia đấu giá đã thức xuyên đêm để đấu giá đất, giá trúng đấu giá được đẩy lên tới 133 triệu đồng/m², nhưng đến nay còn 8 thửa đất người trúng đấu giá chưa nộp tiền theo quy chế đấu giá đất, chiếm 42,1% tổng số thửa đất đem ra đấu giá.

[3] Các chế tài về hình sự, hành chính, dân sự được quy định tại Điều 218 Bộ luật Hình sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự về mất tiền đặt cọc; Điều 23, 24 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 117/2024/NĐ-CP) quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã..

[4] Điều 70.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó trong thời hạn từ 06 tháng đến 05 năm.

cho việc thúc đẩy phát triển, tăng trưởng kinh tế, căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 và điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung, thay thế theo trình tự, thủ tục rút gọn"[5], Bộ Tư pháp thấy rằng việc ban hành Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai là cần thiết.

II. QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Tiếp tục thể chế hóa quan điểm, chủ trương của Đảng về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phát huy vai trò của hoạt động đấu giá trong phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp, phòng chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực.

2. Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, đảm bảo tính đặc thù của đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; khắc phục những tồn tại, bất cập của hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất hiện nay.

3. Bảo đảm sự quản lý thống nhất, hiệu quả của Nhà nước đối với tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản; có chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

1. Nghiên cứu, rà soát các văn bản chỉ đạo của Đảng, Chính phủ (Kết luận cuộc họp của Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực, Ban Nội chính Trung ương, Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về việc triển khai thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư về kết quả giám sát thường xuyên, nắm tình hình về tình trạng đấu giá đất tại các địa phương trong thời gian qua và tổng hợp đề xuất, kiến nghị một số giải pháp trong thời gian tới, Công điện số 82-CĐ/TTg ngày 21/8/2024 và Công điện số 134-CĐ/TTg ngày 14/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc kịp thời chấn chỉnh hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính và các tổ chức, đơn vị có liên quan rà soát các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Xây dựng dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết.

4. Tổ chức lấy ý kiến, chỉnh lý dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết.

---

[5] Bộ Tư pháp đã tham mưu Chính phủ đề xuất đưa việc sửa đổi, bổ sung toàn diện Luật Đấu giá tài sản vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2026 (dự kiến trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 2 Quốc hội khoá XVI).

5. Hoàn thiện dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết trình Chính phủ.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Dự thảo Nghị quyết gồm 05 Điều:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Điều 2: Tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất

Điều 3: Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất

Điều 4: Hiệu lực thi hành

Điều 5: Tổ chức thực hiện.

Các nội dung chính của dự thảo Nghị quyết cụ thể như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết này quy định về tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất; xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

2. Nội dung chính của dự thảo Nghị quyết

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung quy định nâng mức tiền đặt trước trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai lên tối thiểu là 20% và tối đa là 50% giá khởi điểm.

Hiện nay, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) tại Điều 39 quy định người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thoả thuận mức tiền đặt trước; tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa là 20% giá khởi điểm đối với quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì tiền đặt trước tối thiểu là 5% và tối đa là 20%. Do đó, để hạn chế tình trạng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất lợi dụng mức tiền đặt trước quá thấp để tham gia đấu giá nhằm trục lợi, dự thảo Nghị quyết quy định theo hướng nâng mức tiền đặt trước đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất ở cho cá nhân và trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư tối thiểu là 20% và tối đa là 50% giá khởi điểm. Mức tiền đặt trước này cũng đảm bảo tính linh hoạt, tạo thuận lợi cho người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản căn cứ vào tính chất cụ thể của từng cuộc đấu giá, tính hấp dẫn, thu hút của từng tài sản đấu giá cụ thể để xem xét, quyết định.

Thứ hai, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá trong trường hợp giao đất, cho thuê đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ.

a) Để hạn chế tình trạng lợi dụng hoạt động đấu giá tài sản để trục lợi, đồng thời, tăng cường trách nhiệm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, dự thảo Nghị quyết đã quy định trách nhiệm của người trúng đấu giá bỏ cọc phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh từ việc tổ chức cuộc đấu giá (giá dịch vụ đấu giá, chi phí tổ chức đấu giá) do phải huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo phù hợp với quy định về bồi thường thiệt hại tại Điều 361 Bộ luật Dân sự về bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ.

b) Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) tại Điều 70 mới quy định chế tài cấm người (doanh nghiệp hoặc cá nhân) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và quyền khai thác khoáng sản trúng đấu giá nhưng sau đó không thanh toán tiền trúng đấu giá (bỏ cọc) với thời hạn cấm từ 06 tháng đến 05 năm và giao Chính phủ quy định chi tiết. Hiện nay, chưa có quy định cấm cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở sau khi trúng đấu giá mà bỏ cọc. Do đó, dự thảo Nghị quyết quy định theo hướng bổ sung quy định cấm cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng sau đó bỏ cọc với thời hạn từ 06 tháng đến 5 năm. Bộ luật Dân sự tại Điều 9, Điều 10 quy định cá nhân, pháp nhân lạm dụng quyền dân sự của mình để vi phạm nghĩa vụ hoặc thực hiện hành vi trái pháp luật thì Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác căn cứ vào tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm mà có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây thiệt hại[6]. Như vậy, việc quy định chế tài cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá và chế tài xử lý trong trường hợp này không được coi là hạn chế quyền công dân, quyền con người theo quy định của Hiến pháp. Đồng thời, để đảm bảo chặt chẽ, khả thi, phù hợp với thực tiễn của từng vụ việc, dự thảo Nghị quyết quy định thời hạn cấm cụ thể đối với từng hành vi vi phạm tương tự như quy định đối với tổ chức vi phạm nghĩa vụ trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và đấu giá quyền khai thác khoáng sản tại Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo

---

[6] Điều 9. Thực hiện quyền dân sự

1. Cá nhân, pháp nhân thực hiện quyền dân sự theo ý chí của mình, không được trái với quy định tại Điều 3 và Điều 10 của Bộ luật này.

2. Việc cá nhân, pháp nhân không thực hiện quyền dân sự của mình không phải là căn cứ làm chấm dứt quyền, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Điều 10. Giới hạn việc thực hiện quyền dân sự

1. Cá nhân, pháp nhân không được lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho người khác, để vi phạm nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện mục đích khác trái pháp luật.

2. Trường hợp cá nhân, pháp nhân không tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này thì Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác căn cứ vào tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm mà có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây thiệt hại và có thể áp dụng chế tài khác do luật quy định.

Luật số 37/2024/QH15, cụ thể là: cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH

Các nguồn lực về tài chính và nhân lực bảo đảm thi hành Nghị quyết sau khi được ban hành cơ bản kế thừa nguồn lực có sẵn, không làm phát sinh bộ máy, con người để thực hiện mà trên cơ sở tổ chức hiện có.

VI. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

1. Về tiền đặt trước tham gia đấu giá

Hiện nay, theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) thì đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản, tiền đặt trước tham gia đấu giá tối thiểu là 10% và tối đa là 20% giá khởi điểm; đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân, tiền đặt trước tham gia đấu giá tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm. Thực hiện ý kiến của đạo của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương tại Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 về việc đề nghị *"nghiên cứu sửa đổi ngay quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá từ tối đa 20% lên 50%"*. Do đó, dự thảo Nghị quyết tại khoản 1 Điều 3 hiện nay đang đề xuất quy định trường hợp đấu giá quyền sử dụng ở cho cá nhân, trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì tiền đặt trước tối thiểu là 20% và tối đa là 50% giá khởi điểm.

Bộ Tư pháp thấy rằng việc nâng mức tiền đặt trước đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là một giải pháp nhằm ngăn chặn tình trạng lợi dụng hoạt động đấu giá tài sản để trả giá cao nhằm trục lợi rồi sau đó bỏ cọc.

Tuy nhiên, bên cạnh đó, quy định này cũng tiềm ẩn nguy cơ làm giảm số lượng người đăng ký tham gia đấu giá, từ đó, giảm tính cạnh tranh và giá trúng đấu giá có khả năng không đạt được ở mức cao so với giá khởi điểm. Việc có ít người đăng ký tham gia đấu giá sẽ làm tăng khả năng thao túng giá của một nhóm người nhất định. Bên cạnh đó, đối với những tài sản là quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có giá trị lớn, việc phải đặt trước số tiền là 50% giá khởi điểm sẽ gây khó khăn nhất định cho người tham gia đấu giá trong việc huy động tiền để tham gia đấu giá, từ đó làm giảm tính hấp dẫn của hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Về chế tài cấm tham gia đấu giá

Hiện nay, theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự

án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá thì bị cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 05 năm. Thực hiện ý kiến của đạo của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương tại Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 về việc đề nghị *"Xử phạt các trường hợp người tham gia trúng đấu giá (đã bỏ giá cao nhất) nhưng bỏ cọc hoặc không mua: ngoài phạt không nhận lại được số tiền đã đặt cọc sẽ không được đăng ký (bị cấm) tham gia đấu giá tài sản nhà nước và đấu giá đất trong một khoảng thời gian nhất định hoặc cấm tham gia đấu giá khi bỏ cọc từ lần thứ 2 trở lên"*. Do đó, dự thảo Nghị quyết tại khoản 2 Điều 3 hiện nay đang đề xuất quy định chế tài cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân.

Về vấn đề này, có quan điểm cho rằng theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Bộ luật Dân sự thì *"cá nhân, pháp nhân thực hiện quyền dân sự theo ý chí của mình, không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và giới hạn việc thực hiện quyền dân sự. Cá nhân, pháp nhân không được lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho người khác, để vi phạm nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện mục đích khác trái pháp luật. Trường hợp cá nhân, pháp nhân không tuân thủ quy định nêu trên thì Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác căn cứ vào tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm mà có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây thiệt hại và có thể áp dụng chế tài khác do luật quy định"*. Như vậy, có thể áp dụng chế tài cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá và chế tài xử lý trong trường hợp này không được coi là hạn chế quyền công dân, quyền con người theo quy định của Hiến pháp. Ngoài ra, việc đấu giá tài sản là một phương thức mua bán tài sản, không phải là một ngành nghề kinh doanh theo quy định tại Điều 33 Hiến pháp[7], do đó, việc dự thảo Nghị quyết quy định cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thời hạn không hạn chế quyền tự do kinh doanh được quy định trong Hiến pháp.

Tuy nhiên, có quan điểm cho rằng khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 206/2025/QH15 quy định đối với những nội dung về quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân mà theo Hiến pháp phải do luật định; việc hạn chế quyền con người, quyền công dân; tội phạm và hình phạt; tố tụng tư pháp; nguyên tắc cơ bản về tổ chức bộ máy thì không áp dụng phương án xử lý ban hành Nghị quyết của Chính phủ. Do đó, việc dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là hạn chế quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân mà theo Hiến pháp phải do luật định.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho

---

[7] Điều 33. Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm.

thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (i) Dự thảo Nghị quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; (ii) Bản tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Thành viên Chính phủ;
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội (để p/h);
- Văn phòng Chính phủ (để p/h);
- Lưu : VT, Cục BTTP.

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Hải Ninh