



Số: 7/TTr-BTP

CỘNG HÒA 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 Ủy 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 giá¹, 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 sự³. 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 Ủy 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 Lồng 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, đấu 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 Lồng 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 hỗ 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-CD/TTg ngày 21/8/2024 và Công điện số 134-CD/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 khóa 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 thỏa 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 hại⁶. 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 Ủy ban Kiểm tra Trung ương tại Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 về việc đề nghị “*nguyên 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 đất 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 Ủy 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 pháp⁷, 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; tổ 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

CHÍNH PHỦ

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

Số: /2025/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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.

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

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì tiền đặt trước tối thiểu là hai mươi phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm.

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

1. 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 thì không được nhận lại khoản tiền đặt cọc và phải bồi thường thiệt hại bao gồm chi phí tổ chức đấu giá, giá dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí liên quan khác của cuộc đấu giá đó theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân 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 quyền sử dụng đất ở như sau:

a) 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;

b) 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.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 2 Điều này.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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 Luật số 37/2024/QH15.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

2. Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới có hiệu lực thi hành sau ngày Nghị quyết này được thông qua và trước ngày 01 tháng 3 năm 2027 thì các quy định tương ứng được ban hành trong Nghị quyết này chấm dứt hiệu lực.

3. Trong thời gian các quy định của Nghị quyết này có hiệu lực, nếu quy định về tiền đặt trước, cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Bộ Tư pháp trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1a Điều 39, khoản 2 và khoản 3 Điều 70 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Quốc hội, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm

2023 của Quốc hội, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Quốc hội (để b/c);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (để b/c);
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**BẢN SO SÁNH QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
VỚI CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VÀ LÝ DO ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

Đối với dự thảo Nghị quyết của Chính phủ 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

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024)	Dự thảo Nghị quyết	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
Điều 39. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá, trừ trường hợp: “b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm;”	Điều 2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất 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 hai mươi phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm.	Thời gian qua, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đã xảy ra tình trạng người tham gia đấu giá lợi dụng quy định về tiền đặt trước thấp để tham gia đấu giá, trả giá cao rồi bỏ cọc nhằm trục lợi hoặc mục đích riêng, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến việc khai thác có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế, xã hội. Do đó, cần thiết quy định nâng mức tiền đặt trước để kịp thời ngăn chặn tình trạng này. Tại Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Ủy 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

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024)	Dự thảo Nghị quyết	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
		xuất, kiến nghị trong thời gian tới đã đề nghị “nghien cứu sửa đổi ngay quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá từ tối đa 20% lên 50%”. Trên cơ sở đó, dự thảo Nghị quyết quy định trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất 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 hai mươi phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm.
Điều 70. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan “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. 3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối	Điều 3. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất 1. 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 thì không được nhận lại khoản tiền đặt cọc và phải bồi thường thiệt hại bao gồm chi phí tổ chức đấu giá, giá dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí liên quan khác của cuộc đấu giá đó theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.	- Bộ luật Dân sự tại Điều 361 quy định “<i>Thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ</i> <i>1. Thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bao gồm thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần.</i> <i>2. Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.</i> <i>3. Thiệt hại về tinh thần là tổn thất về tinh thần do bị xâm phạm đến tinh mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín và các lợi ích nhân thân khác của một chủ thể”</i>.

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024)	Dự thảo Nghị quyết	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 2 Điều này. 4. Quyết định cấm tham gia đấu giá phải được gửi cho tổ chức, cá nhân bị xử lý và cơ quan, tổ chức có liên quan; đồng thời gửi đến Bộ Tư pháp và phải đăng tải trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia. 5. Chính phủ quy định chi tiết các khoản 2, 3 và 4 Điều này.”	2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân 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 quyền sử dụng đất ở như sau: a) 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; b) 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. 3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 2 Điều này. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu	Để tăng cường trách nhiệm của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó, cần thiết quy định 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 thì không được nhận lại khoản tiền đặt cọc và phải bồi thường thiệt hại bao gồm chi phí tổ chức đấu giá, giá dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí liên quan khác của cuộc đấu giá đó. - Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) mới chỉ quy định chế tài cấm đối với chủ thể là tổ chức 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 bỏ cọc, không thanh toán tiền trúng đấu giá với thời hạn cấm từ 06 tháng đến 05 năm. Tuy nhiên, thời gian qua, đã xảy ra tình trạng cá nhân tham gia đấu giá đã lợi dụng các quy định nêu trên để trả giá cao rồi bỏ cọc nhằm trục lợi hoặc mục đích riêng, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến việc khai thác có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế, xã hội. Do đó, cần

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024)	Dự thảo Nghị quyết	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
	giá đối với quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này. 4. Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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 Luật số 37/2024/QH15.	thiết bổ sung quy định về chế tài xử lý vi phạm đối với chủ thể là cá nhân vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá. Đồng thời, để đảm bảo tính chặt chẽ, khả thi, dự thảo Nghị quyết đã quy định cụ thể về chủ thể có thẩm quyền quyết định cấm, nội dung, quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản trên cơ sở các quy định hiện hành của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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 Luật số 37/2024/QH15.



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia góp ý đối với 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 Ủy 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.

Ngày 15/9/2025, Bộ Tư pháp đã có Công văn số 5694/BTP-BTTP về việc lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đóng góp ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết.

Tính đến ngày 07/10/2025, Bộ Tư pháp đã nhận 10 cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đối với dự thảo Nghị quyết. Trên cơ sở đó, Bộ Tư pháp đã xây dựng Bản tiếp thu, giải trình ý kiến các ý kiến góp ý (*xin gửi kèm theo Bản tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia góp ý*).

Bộ Tư pháp xin kính trình Chính phủ./.

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



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2025

BẢN TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THAM GIA GÓP Ý
đối với 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

(kèm theo Tờ trình số /TTr-BTP ngày /2025 của Bộ Tư pháp)

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1	Bộ Công Thương, Bộ Khoa học và Công nghệ, Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh, Sở Tư pháp thành phố Cần Thơ	Nhất trí với nội dung và tính cần thiết ban hành ban hành dự thảo Nghị quyết nhằm tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong đấu giá quyền sử dụng đất, không có ý kiến bổ sung đối với nội dung dự thảo Nghị quyết	
2	Bộ Quốc phòng	- Đề nghị xây dựng Tờ trình theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP); làm rõ nội dung các quy định hiện hành làm hạn chế việc khơi thông nguồn lực, hạn chế thúc đẩy tăng trưởng kinh tế để bảo đảm với các tiêu chí xác định khó khăn, vướng mắc quy định tại Nghị quyết số 206/2025/QH15. - Đề nghị chỉnh lý kỹ thuật điều quy định về chế tài xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.	Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tiếp thu và bổ sung, hoàn thiện tại dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết.
3	Bộ Nội vụ	Về dự thảo Tờ trình, đề nghị (i) bổ sung thêm mục V “Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình thông qua/ban hành; (ii) Sửa	Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tiếp thu và hoàn thiện tại dự thảo Tờ trình.

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		đổi tên mục IV thành “Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết. Lý do: để bảo đảm thực hiện đúng mẫu số 02 Phụ lục IV Nghị định số 187/2025/NĐ-CP Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý để bảo đảm sự thống nhất của các tài liệu trong hồ sơ dự thảo Nghị quyết, cụ thể như sau: - Điều 3 dự thảo Nghị quyết quy định: Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất 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 <i>mười phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm</i> trong khi khoản 2.2 mục 2 phần IV dự thảo Tờ trình nêu: “Thứ 2, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tối thiểu là 20% và tối đa 50%”	
		Dự thảo Tờ trình có nêu: “Do đó, cần sửa đổi Điều 39 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 10% và tối đa là 50%. Mức cụ thể sẽ do người có tài sản đấu giá quyết định theo từng vụ việc đấu giá”. Tuy nhiên, dự thảo Nghị quyết không có quy định về nội dung “Mức cụ thể sẽ do người có tài sản đấu giá quyết định theo từng vụ việc đấu giá” (tức là vẫn sẽ thực hiện theo quy định hiện hành tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản: “Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận...”). Như vậy là không thống nhất với dự thảo Tờ trình.	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết.

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
4	Bộ Tư pháp (Vụ Pháp luật quốc tế)	Đề nghị đơn vị soạn thảo cần nhắc làm rõ tại dự thảo Tờ trình lý do chưa thể sửa đổi ngay các Luật liên quan mà cần để xuất ban hành dưới hình thức Nghị quyết của Chính phủ (chỉ có hiệu lực đến hết ngày 28/02/2027) theo khoản 2 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.	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết.
		Đề nghị Quý cục rà soát, chỉnh lý kỹ thuật đối với dự thảo Nghị quyết đảm bảo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.
5	Bộ Tư pháp (Cục Công nghệ thông tin)	“Công Đấu giá tài sản quốc gia” là hệ thống do Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý, vận hành; trong khi đó “Sàn đấu giá trực tuyến” được xác định là hệ thống thuộc “Công Đấu giá tài sản quốc gia” nhưng lại do Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành. Điều này tạo ra sự mâu thuẫn về chủ thể xây dựng, bởi một hệ thống không thể vừa “thuộc” Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý vừa do Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành. Do đó, đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo nghiên cứu, xác định rõ mối quan hệ giữa Công đấu giá tài sản quốc gia và Sàn đấu giá trực tuyến, đồng thời quy định riêng biệt, vai trò, trách nhiệm của Bộ Tư pháp, Bộ Công an để đảm bảo thống nhất quản lý.	Trên cơ sở nghiên cứu các ý kiến góp ý và rà soát quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), các tiêu chí xác định khó khăn, vướng mắc tại Nghị quyết số 206/2025/QH15 của Quốc hội thì thấy rằng hiện nay Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) chỉ quy định chung về Công Đấu giá tài sản quốc gia có chức năng quản lý thông tin về đấu giá tài sản và chức năng đấu giá trực tuyến. Do đó, trường hợp Bộ Công an xây dựng Sàn đấu giá trực tuyến và tích hợp vào Công Đấu giá tài sản quốc gia vẫn đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đấu giá tài sản. Hiện nay, Bộ Công an đang trình Chính phủ dự thảo Nghị quyết ban
6	Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính)	Đề nghị bổ sung các nội dung về Công Đấu giá tài sản quốc gia vào tên gọi của dự thảo Nghị quyết; nghiên cứu làm rõ phạm vi các loại tài sản được đưa ra đấu giá trên Sàn đấu giá trực tuyến (chỉ đấu giá trực tuyến tài sản công hay cả các loại tài sản khác) để phù hợp với các	

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		văn bản chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ liên quan đến Đề án 06; nghiên cứu, làm rõ phạm vi, trách nhiệm, quản lý phối hợp với Bộ Tư pháp trong bối cảnh Sàn đấu giá trực tuyến thuộc Công đấu giá tài sản quốc gia	hành Kế hoạch hành động của Chính phủ về đẩy mạnh triển khai đấu giá tài sản trực tuyến, trong đó có nội dung về việc đấu giá trực tuyến, làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện Sàn đấu giá trực tuyến. Vì vậy, dự thảo Nghị quyết đã lược bỏ nội dung quy định về Công Đấu giá tài sản quốc gia và Sàn đấu giá trực tuyến.
		Đề nghị nghiên cứu, đánh giá kỹ về thẩm quyền của Chính phủ trong việc ban hành quy định hạn chế quyền công dân được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và tăng trách nhiệm đối với công dân trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá	Cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Tờ trình theo hướng lập luận rõ và bổ sung vấn đề này vào mục Vấn đề xin ý kiến của Chính phủ trong dự thảo Tờ trình.
		Đề nghị nghiên cứu tính cần thiết của việc đồng thời quy định nguyên tắc hiệu lực của Nghị quyết: 2. <i>Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới có hiệu lực thi hành sau ngày Nghị quyết này được thông qua và trước ngày 01 tháng 3 năm 2027 thì các quy định tương ứng được ban hành trong Nghị quyết này chấm dứt hiệu lực.</i> 3. <i>Trong thời gian các quy định của Nghị quyết này có hiệu lực, nếu quy định về tiền đặt trước, cam tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này.</i>	Việc quy định cụ thể về nguyên tắc hiệu lực của Nghị quyết như dự thảo hiện nay để dự liệu trường hợp Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) được ban hành sẽ áp dụng các quy định Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) (hiện nay, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Chương trình lập pháp năm 2026 trong đó có nội dung xây dựng Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi), trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 2 Quốc hội khoá XVI). Đồng thời, việc quy định <i>Trong thời gian các quy định của Nghị quyết này có hiệu lực, nếu quy định về tiền đặt trước, cam</i>

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		để đảm bảo tính thống nhất, để hiểu trong quá trình áp dụng	tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này để làm rõ việc áp dụng các quy định của Nghị quyết thay vì áp dụng Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.
7	Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng	Tình trạng người tham gia đấu giá trả giá cao rồi bỏ cọc xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, do đó, để khắc phục tình trạng này không chỉ sử dụng biện pháp nâng mức tiền đặt cọc tham gia đấu giá. Việc quy định mức tiền đặt trước tối thiểu là 10% tối đa là 50% có thể sẽ tạo sự thuận tiện trong việc quy định mức tiền đặt trước, do đó, đề nghị nghiên cứu, xây dựng mức tiền đặt trước tương ứng với giá trị tài sản để phù hợp với từng cuộc đấu giá.	Hiện nay, ngoài việc nâng tiền đặt trước tham gia đấu giá, Bộ Tư pháp đã phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường rà soát các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản. Trên cơ sở đó, Bộ Tư pháp đã có Công văn số 6057/BTP-BTTP ngày 26/9/2025 gửi Bộ Tài chính đề nghị nghiên cứu, tham mưu sửa đổi, bổ sung quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá để ngăn chặn tình trạng lợi dụng thời hạn nộp tiền kéo dài trục lợi sau đó bỏ cọc. Đối với quy định về mức tiền đặt trước, tiếp thu ý kiến, dự thảo Nghị quyết đã quy định nâng mức tiền đặt trước tối thiểu lên 20%, theo đó, mức tiền đặt trước tối thiểu là 20% tối đa là 50% giá

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG DỰ THẢO / Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			khởi điểm để tránh tạo khoảng cách quá rộng, đồng thời, mức tiền đặt trước tối thiểu là 20% tối đa là 50% giá khởi điểm sẽ đảm bảo tính linh hoạt cho người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận quyết định. Đồng thời, dự thảo Tờ trình cũng đã bổ sung việc phân tích các ưu điểm, hạn chế của việc nâng mức tiền đặt trước tại mục Vấn đề xin ý kiến của Chính phủ trong dự thảo Tờ trình.
		Đề nghị bổ sung quy định trường hợp người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán chi phí tổ chức đấu giá, giá dịch vụ đấu giá và các chi phí liên quan khác thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.	Về vấn đề này, Bộ luật Dân sự (Điều 360, 361) và các văn bản pháp luật có liên quan đã quy định cụ thể trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, do đó, việc quy định này là không cần thiết.

BỘ CÔNG THƯƠNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 7071 /BCT-KHTC

V/v tham gia ý kiến 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 và cơ sở dữ liệu về công
chứng theo quy định của Luật
Công chứng

Hà Nội ngày 18 tháng 9 năm 2025	
CỤC BỘ TƯ PHÁP	
CÔNG	19-09-2025
VĂN	
ĐẾN	
CỤC	Số:.....16.06.....

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Trả lời Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Bộ Tư pháp về việc lấy ý kiến đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng, Bộ Công Thương không có ý kiến bổ sung đối với nội dung dự thảo Nghị quyết.

Đề nghị Bộ Tư pháp tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, KHTC.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Ký bởi: Bộ Công

Thương

Email: vpo@mof.gov.vn

Cơ quan: Bộ Công

thương

Ngày ký: 18-09-2025

14:13:09 +07:00.

Phan Thị Thắng

Huyền Thị Thắng

22/9

4

BỘ NỘI VỤ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 8143 /BNV-PC

BỘ TƯ PHÁP

V/v góp ý đối với dự thảo 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng

CỤC BỐ TƯ PHÁP

19-09-2025

Số:.....26.2.....

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Trả lời Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15/9/2025 của Bộ Tư pháp về việc lấy ý kiến đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Bộ Nội vụ có ý kiến như sau:

1. Về dự thảo Tờ trình, đề nghị: (i) bổ sung thêm mục V “Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình thông qua/ban hành”; (ii) Sửa đổi tên mục IV thành “Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết”. Lý do: để bảo đảm thực hiện theo đúng mẫu số 02 Phụ lục IV Nghị định số 187/2025/NĐ-CP¹.

2. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý để bảo đảm sự thống nhất của các tài liệu trong hồ sơ dự thảo Nghị quyết, cụ thể như sau:

2.1. Điều 3² dự thảo Nghị quyết quy định: Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất 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 mười phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm.

Khoản 2.2 mục 2³ phần IV (Phạm vi điều chỉnh và nội dung của dự thảo Nghị quyết) dự thảo Tờ trình nêu: “Thứ hai, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy

¹ Ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.

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

³ Bố cục của dự thảo nghị quyết và nội dung của dự thảo Nghị quyết

định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tối thiểu 20% và tối đa 50%” (cuối trang 6).

2.2. Dự thảo Tờ trình có nêu: “Do đó, cần sửa đổi Điều 39 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 10% và tối đa là 50%. Mức cụ thể sẽ do người có tài sản đấu giá quyết định theo từng vụ việc đấu giá” (đoạn đầu trang 7)

Tuy nhiên, dự thảo Nghị quyết không có quy định về nội dung “Mức cụ thể sẽ do người có tài sản đấu giá quyết định theo từng vụ việc đấu giá” (Tức là vẫn sẽ thực hiện theo quy định hiện hành tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản: “Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận...”). Như vậy là không thống nhất với dự thảo Tờ trình.

Trên đây là ý kiến tham gia của Bộ Nội vụ đề Bộ Tư pháp nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Cao Huy;
- Lưu: VT, PC (PTT.Viện).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Cao Huy

**BỘ TƯ PHÁP
VỤ PHÁP LUẬT QUỐC TẾ**

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

Số: 860 /PLQT-PLĐT

V/v góp ý dự thảo Nghị quyết của
Chính phủ quy định xử lý khó khăn,
vướng mắc về đầu giá quyền sử dụng
đất trong trường hợp giao đất, cho
thuê đất theo quy định của
Luật Đất đai

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2025

CỤC BỒ TRỢ TƯ PHÁP

CÔNG
VĂN
ĐẾN
CỤC

18-09-2025

Số:

Kính gửi: Cục Bổ trợ tư pháp

Trả lời Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15/9/2025 của Quý Cục đề nghị Vụ Pháp luật quốc tế (Vụ PLQT) góp ý dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đầu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng (dự thảo Nghị quyết), trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, Vụ PLQT có một số ý kiến như sau:

1. Vụ PLQT nhận thấy các nội dung sửa đổi tại dự thảo Nghị quyết (hệ thống đầu giá, cơ sở dữ liệu, xử lý vi phạm...) là những vấn đề quan trọng, có phạm vi và thời gian tác động lâu dài. Vì vậy, đề nghị Quý Cục cân nhắc làm rõ tại dự thảo Tờ trình lý do chưa thể sửa đổi ngay các Luật liên quan mà cần đề xuất ban hành dưới hình thức Nghị quyết của Chính phủ (chỉ có hiệu lực thi hành đến hết ngày 28/02/2027) theo khoản 2 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 của pháp luật.

2. Qua rà soát, Vụ PLQT nhận thấy nội dung dự thảo Nghị quyết gửi kèm Công văn số 5694/BTP-BTTP nêu trên không trái với các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

3. Đề nghị Quý Cục rà soát, chỉnh lý kỹ thuật đối với dự thảo Nghị quyết (phần tiêu đề...) đảm bảo đúng quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Vụ PLQT góp ý đối với dự thảo Nghị quyết của Chính phủ, xin gửi Quý Cục tổng hợp, tham khảo./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- VT Vụ PLQT (để b/c);
- Lưu: VT; PLQT (CHL).

**KT. VỤ TRƯỞNG
PHÓ VỤ TRƯỞNG**


Lại Thị Vân Anh

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 1589/STP-BT&HCTP
V/v tham gia ý kiến Nghị quyết xử
lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá
và cơ sở dữ liệu công chứng

Quảng Ninh, ngày 19 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh nhận được Văn bản số 5694/BTP-BTTP ngày 15/9/2025 của Bộ Tư pháp về việc lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định về 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 và cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định của Luật Công chứng.

Sau khi nghiên cứu dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết, Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh nhất trí với nội dung dự thảo, không có ý kiến tham gia thêm.

Sở Tư pháp kính gửi Bộ Tư pháp tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GE, PGĐ phụ trách;
- Lưu: VT, BT&HCTP.

Ký bởi: Đỗ
Mạnh Hùng

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đặng Bá Bắc

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC CÔNG NGHỆ THÔNG TIN**

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

Số: 1310/CNTT- CDS

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2025

V/v góp ý kiến về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của luật đất đai và cơ sở dữ liệu về công chứng.

Kính gửi: Cục Bổ trợ tư pháp

Phục đáp Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15/9/2025 của Bộ Tư pháp về việc lấy ý kiến đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng, sau khi nghiên cứu, Cục Công nghệ thông tin có ý kiến như sau:

1. Về Điều 2: “Cổng Đấu giá tài sản quốc gia” là hệ thống do Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý vận hành; trong khi đó “Sàn Đấu giá trực tuyến” được xác định là hệ thống thuộc “Cổng đấu giá tài sản quốc gia” nhưng lại do Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành. Điều này tạo ra sự mâu thuẫn về chủ thể xây dựng, quản lý “Sàn đấu giá trực tuyến”, bởi một hệ thống không thể vừa “thuộc” Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý, vừa do Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành. Do đó, đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo nghiên cứu, xác định rõ mối quan hệ giữa Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và Sàn Đấu giá trực tuyến, đồng thời quy định riêng biệt vai trò, trách nhiệm của Bộ Tư pháp, Bộ Công an để đảm bảo thống nhất trong quản lý.

2. Về Khoản 1 Điều 5: Trong trường hợp cần xác định rõ hoạt động tổ chức thu thập, cập nhật, quản lý dữ liệu công chứng phát sinh trên địa bàn tỉnh được phân cấp cho địa phương (cập nhật thông tin về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng, các thông tin về biện pháp ngăn chặn và cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng), đề nghị đơn vị soạn thảo xem xét bổ sung tại khoản 1 Điều 5 quy định về việc “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý, cập nhật Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định*”.

3. Về Khoản 3 Điều 5: Đề nghị đơn vị chủ trì soạn thảo xem xét bổ nội dung “*Việc kết nối, chia sẻ được thực hiện theo quy định của pháp luật về dữ liệu và giao dịch điện tử*” tại ý 2 để thống nhất với nội dung đã được nêu tại ý 1.

4. Về Khoản 4 Điều 5: Nhằm xác định cụ thể hình thức cung cấp thông tin xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng của Tổ chức hành nghề công chứng, đồng thời bảo đảm dữ liệu được chuẩn hóa, đề nghị đơn vị chủ trì xem xét điều chỉnh nội dung “*Tổ chức hành nghề công chứng có nghĩa vụ cung cấp thông tin để cung cấp thông tin để đưa vào Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều này*” thành “*Tổ chức hành nghề công chứng có nghĩa vụ cung cấp*

thông tin để cung cấp thông tin để đưa vào Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều này qua Nền tảng công chứng điện tử”. Tuy nhiên, quy định cung cấp “qua Nền tảng công chứng điện tử” này chỉ đảm bảo trong trường hợp quy định toàn bộ văn bản công chứng đều được quản lý trên Nền tảng công chứng điện tử.

Ngoài ra, đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát khoản 4 Điều 6 để cập nhật đúng văn bản tham chiếu như sau: “Bãi bỏ trách nhiệm của Bộ Tư pháp hướng dẫn về chuẩn dữ liệu Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương tại điểm k khoản 1 Điều 62 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP”.

Trên đây là ý kiến của Cục Công nghệ thông tin đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng gửi Cục Hỗ trợ tư pháp để tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Thanh Tinh (để b/c);
- TT Phan Chí Hiếu (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Đức Dụ

UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 1500/STP-HC&BTTP

Cần Thơ, ngày 18 tháng 9 năm 2025

V/v ý kiến đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Bộ Tư pháp về việc lấy ý kiến đối với 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng.

Qua nghiên cứu dự thảo Nghị quyết và Tờ trình 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 và cơ sở dữ liệu về công chứng theo quy định của Luật Công chứng, Sở Tư pháp thành phố Cần Thơ thống nhất cao với nội dung dự thảo và nhận thấy việc ban hành Nghị quyết là cần thiết để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ phụ trách;
- Lưu: VT, HC&BTTP (Thúy).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đinh Hoàng Muôn

BỘ QUỐC PHÒNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: 5907 /BQP-TCHà Nội, ngày 19 tháng 09 năm 2025

V/v tham gia ý kiến góp ý dự thảo
Nghị quyết quy định xử lý khó
khăn, vướng mắc về đấu giá
quyền SDD trong trường hợp
giao đất, cho thuê đất theo quy
định của Luật Đất đai và cơ sở
dữ liệu về công chứng theo quy
định của Luật Công chứng

BỘ TƯ PHÁP
Đến ngày <u>20/9</u>
Số <u>14770</u>

BỘ TƯ PHÁP CỤC BỒ TRỢ TƯ PHÁP	
CÔNG VẤN	23-09-2025
ĐẾN	Số: <u>2710</u>
CỤC	

HỎA TỐC

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

Phúc đáp Công văn số 5694/BTP-BTTP ngày 15/9/2025 của Bộ Tư pháp về việc đề nghị các bộ, ngành tham gia ý kiến vào dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, hiệu quả khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu về công chứng, Bộ Quốc phòng có ý kiến như sau:

1. Về Tờ trình dự thảo Nghị quyết: Đề nghị xây dựng Tờ trình theo Mẫu số 02. Phụ lục IV Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ); làm rõ nội dung về các quy định hiện hành vẫn hạn chế việc khơi thông nguồn lực, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, bảo đảm phù hợp với các tiêu chí xác định khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật tại Điều 2 Nghị quyết số 206/2025/QH15.

2. Về nội dung dự thảo Nghị quyết:

(i) Điều 2:

- Tên điều: Đề nghị bổ sung thêm “*Trang thông tin đấu giá trực tuyến*” và bổ sung nội dung khái niệm này tại khoản 3 Điều 2.

- Khoản 1: Đề nghị bỏ cụm từ “*do Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý và vận hành*” vì đã có tại khoản 2 khoản 1.

- Khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “*do Bộ Công an xây dựng, quản lý và vận hành*” vì đã có tại khoản 2 khoản 2.

- Khoản 4: Đề nghị bỏ cụm từ “*Cổng Đấu giá tài sản quốc gia*” cho phù hợp với quy định tại các khoản trên.

(ii) Điều 3: Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “*mười phần trăm*” thành “*10%*”, “*năm mươi phần trăm*” thành “*50%*”. Lý do: Thống nhất cách viết trong văn bản.

Huyền Thị Hợp

09.10

an

(iii) Điều 4: Đề nghị gộp khoản 1 và khoản 3 thành 01 khoản, bổ sung thêm cụm từ “mà” và viết lại như sau: “Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân mà vi phạm nghĩa vụ thanh toán....”. Lý do, để tránh nhầm lẫn trong nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá và trường hợp giao đất ở cho cá nhân vi phạm.

(iv) Điều 6: Đề nghị rà soát việc viện dẫn quy định tại khoản 4 Điều 6 dự thảo. Lý do: Khoản 1 Điều 62 Luật Công chứng số 46/2024/QH15 không có điểm k.

Kính chuyển Bộ Tư pháp tổng hợp. *ML*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Bộ trưởng (để b/c);
- C41, C51, C79, C88;
- Lưu: VT, KTSN. Hang08.



Thượng tướng Võ Minh Lương