ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000--------
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN Số: 144/2025/CV-HoREA *"V/v **Góp ý lại** 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"*	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 11 năm 2025*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tư pháp
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 143/2025/CV-HoREA ngày 01/11/2025 góp ý kiến cho *"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 là "dự thảo Nghị quyết của Chính phủ")* để phục vụ Tọa đàm vào 14g00 ngày 03/11/2025 theo Giấy mời số 1024/GM-BTP ngày 30/10/2025 của Bộ Tư pháp.

Nay, sau khi đối chiếu với quy định của Hiến pháp 2013, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 và Luật Đấu giá tài sản 2016 *(được sửa đổi năm 2024),* Hiệp hội xin được **góp ý lại** như sau:

1/- Hiệp hội **đề nghị** xây dựng ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội*** *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 là "dự thảo Nghị quyết của Quốc hội"),* **thay cho *"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"* do *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* có quy định **tiền đặt trước tối đa** là ***"năm mươi phần trăm giá khởi điểm"*** và quy định ***"cấm tham gia đấu giá"*** đối với ***"cá nhân vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá"*** **không thuộc thẩm quyền của Chính phủ** quy định, mà phải được quy định trong luật có liên quan.

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tại Điều 2 *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* quy định *"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"*** **không phù hợp** với quy định tại **điểm b khoản 1a Điều 39** Luật Đấu giá tài sản *(sửa đổi năm 2024)* quy định *"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",*** trong đó tại Điều 2 *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* quy định **tiền đặt trước tối đa** là ***"năm mươi phần trăm giá khởi điểm"*** nên **không thuộc thẩm quyền của Chính phủ** quy định.

Trong trường hợp Chính phủ muốn quy định **tiền đặt trước tối đa** là ***"năm mươi phần trăm giá khởi điểm"*** thì **phải bằng hình thức văn bản** dưới luật là **Nghị định** và trước khi ban hành **Nghị định** thì **phải được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội**

theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 quy định *"c) **Vấn đề cần thiết thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội** nhưng chưa đủ điều kiện xây dựng thành luật hoặc pháp lệnh để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước, quản lý kinh tế, quản lý xã hội. **Trước khi ban hành nghị định** này **phải được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội",*** nhưng do tại **khoản 2 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* còn có quy định ***"cấm tham gia đấu giá"*** nên việc xây dựng *"dự thảo Nghị định của Chính phủ"* là **không phù hợp.**

(2) Tương tự, tại **khoản 2 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* quy định *"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"* cũng **không phù hợp** với quy định tại **khoản 5 Điều 9** Luật Đấu giá tài sản 2016 chỉ quy định *"các hành vi bị nghiêm cấm",* trong đó *"5. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây: a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan",* nên khoản 2 Điều 3 *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* quy định ***"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"* hoặc ***"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"* cũng **không phù hợp** với quy định tại **khoản 5 Điều 9** Luật Đấu giá tài sản 2016 **chưa quy định cấm** đối với **các hành vi này.**

Hơn nữa, căn cứ Hiến pháp 2013 tại khoản 2 Điều 14 quy định *"2. Quyền con người, **quyền công dân chỉ có thể <u>bị hạn chế theo quy định của luật</u>** trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng"* và tại Điều 33 quy định *"Mọi người **<u>có quyền tự do kinh doanh</u> trong những ngành nghề mà <u>pháp luật không cấm</u>",*** trong đó có **quyền tham gia đấu giá tài sản** là quyền sử dụng đất nên **khoản 2 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"* **không thuộc thẩm quyền của Chính phủ** quy định.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xây dựng ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội** 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"* **thay cho** ***"dự thảo Nghị quyết của Chính phủ"*** để **bảo đảm tính hợp Hiến, tính hợp pháp** của văn bản quy phạm pháp luật.

2/- Trong trường hợp xây dựng ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội",*** Hiệp hội **tán thành** đề xuất quy định ***"tiền đặt trước tối thiểu** là **20%** và **tối đa** là **50% giá khởi điểm"*** đối với *"trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp **giao đất, cho thuê đất** theo quy định của Luật Đất đai".*

3/- Trong trường hợp xây dựng ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội",*** Hiệp hội **tán thành** các đề xuất quy định ***"xử lý vi phạm** đối với **người trúng đấu giá** quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất":*

3.1)- Trong trường hợp xây dựng *"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội",* Hiệp hội **tán thành** và có **bổ sung** nội dung đề xuất quy định *"Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất **bỏ cọc hoặc** vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ thì không được nhận lại **khoản tiền đặt trước hoặc** 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 **và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp theo quy định của Chính phủ".***

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, nếu chỉ 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 huỷ 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"* thì **chưa bao quát đầy đủ** các trường hợp vi phạm.

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định **người trúng đấu giá** quyền sử dụng đất **không được nhận lại *"khoản tiền đặt trước"*** để **xử lý vi phạm** đối với cả trường hợp ***"bỏ cọc"*** dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ, **tương tự** trường hợp ***"vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá"*** dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ, bởi lẽ **trên thực tế** đã xảy ra nhiều trường hợp **người trúng đấu giá *"bỏ cọc".***

Bởi lẽ, theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 thì *"bảng giá đất được áp dụng"* để *"tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất"* và theo đề xuất tại Điều 8 *"Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai"* thì còn quy định *"hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm"* và có thể được áp dụng để *"tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất".*

(2) Hiệp hội nhận thấy, ***"chi phí tổ chức đấu giá"*** và ***"giá dịch vụ đấu giá tài sản"*** có **giá trị rất thấp** do *"Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản"* là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tư pháp cấp tỉnh thực hiện hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất **phải thực hiện** theo khoản 2 Điều 66 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định ***"chi phí đấu giá tài sản*** *bao gồm* ***chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác*** *cho việc đấu giá tài sản do người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận"* và theo khoản 4 Điều 3 Thông tư số 45/2017/TT-BTC *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 108/2020/TT-BTC)* quy định *"việc **xác định thù lao dịch vụ đấu giá tài sản, chi phí đấu giá tài sản** cụ thể cho từng hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản **do người có tài sản đấu giá** và **tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận** trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (...) **Người có tài sản chịu trách nhiệm** về việc **quyết định mức cụ thể thù lao dịch vụ đấu giá tài sản,** đảm bảo thù lao dịch vụ đấu giá tài sản **trong khung thù lao do Bộ Tài chính quy định** tại Thông tư này và **không cao hơn mức thù lao tối đa** tương ứng với khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm quy định tại Phụ lục I và Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này".*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định **người trúng đấu giá** quyền sử dụng đất ***"bỏ cọc"*** hoặc ***"vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá"*** còn ***"bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp theo quy định của Chính phủ"*** để **tăng tính**

"răn đe",* phòng ngừa người tham gia đấu giá có ý đồ trục lợi bất chính** bởi lẽ chỉ có quy định **mức xử lý vi phạm** đối với **người trúng đấu giá *"không được nhận lại khoản tiền đặt trước hoặc *khoản tiền đặt cọc"* là **mức xử lý vi phạm có giá trị lớn, có tính *"răn đe",*** còn các khoản ***"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"* thì ***"giá trị bằng tiền"* quá thấp.**

3.2)- Trong trường hợp xây dựng *"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội",* Hiệp hội **tán thành** và có **bổ sung** nội dung đề xuất quy định *"Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp* ***giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế hoặc*** *giao đất ở cho cá nhân* ***bỏ cọc hoặc*** *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."*

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, nếu chỉ quy định ***"cấm tham gia đấu giá"*** đối với người trúng đấu giá là ***"cá nhân"*** trong trường hợp ***"giao đất ở"*** có *"vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá",* nhưng **chưa quy định *"cấm tham gia đấu giá"*** đối với người trúng đấu giá là ***"tổ chức kinh tế"*** trong trường hợp **giao đất, cho thuê đất** và cũng **chưa quy định** trường hợp ***"tổ chức kinh tế"*** hoặc ***"cá nhân"* vi phạm *"bỏ cọc"*** hoặc ***"vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá".***

(2) Hiệp hội nhận thấy, **tổ chức kinh tế tham gia đấu giá** quyền sử dụng đất trong trường hợp **giao đất, cho thuê đất** là **doanh nghiệp nhỏ, chưa có uy tín thương hiệu** thì ***"không sợ"* bị cấm tham gia đấu giá** vì họ có thể **thành lập doanh nghiệp mới** để **tiếp tục tham gia đấu giá** quyền sử dụng đất, nhưng đối với các **doanh nghiệp lớn, đã có uy tín thương hiệu** thì ***"sợ"* bị cấm tham gia đấu giá** nên **cần bổ sung** vào **khoản 2 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết"* đối tượng ***"tổ chức kinh tế"*** vi phạm ***"bỏ cọc"*** hoặc ***"vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá"*** cũng có thể **bị *"cấm tham gia đấu giá".***

Các đề xuất trên đây của Hiệp hội dẫn đến yêu cầu **cần bổ sung** trường hợp này vào *"các hành vi bị nghiêm cấm"* quy định tại **khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016** và **Luật xử lý vi phạm hành chính** để có căn cứ bổ sung vào Điều 23 Nghị định 82/2020/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm hành chính đối với ***"hành vi vi phạm*** *quy định của* ***người tham gia đấu giá,*** *người có tài sản đấu giá và người khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản"* nên **rất cần thiết** xây dựng ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội*** *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".*

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Nội vụ; Bộ Xây dựng
Bộ Tài chính; Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch;
Bộ Khoa học và Công nghệ; Bộ Công thương;
Ngân hàng Nhà nước;

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu

- Ban Chấp hành HH; Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.

ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com