

TỜ TRÌNH

Dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) (sau đây gọi tắt là Dự án Luật) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về đẩy mạnh phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong xử lý tài sản công, trong thời gian qua, nhiều văn kiện của Đảng, Nhà nước đã xác định chủ trương, định hướng về hoàn thiện thể chế, đổi mới, nâng cao hiệu quả, chất lượng hoạt động hỗ trợ tư pháp nói chung, trong đó có hoạt động đấu giá tài sản, phục vụ hiệu quả cho việc phát triển kinh tế - xã hội như: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng¹, Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng², Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia³; Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới⁴; Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân⁵; Nghị quyết số 79-NQ/TW

¹ “Phát triển mạnh các hoạt động luật sư, tư vấn pháp luật, hỗ trợ tư pháp và các thiết chế giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án.”

² “tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật, các thiết chế trong lĩnh vực trợ giúp pháp lý, hỗ trợ tư pháp và các thiết chế khác, góp phần xây dựng nền tư pháp chuyên nghiệp, hiện đại, công bằng, nghiêm minh, liêm chính, phụng sự Tổ quốc, phục vụ Nhân dân;”

³ “Phát triển hạ tầng, nhất là hạ tầng số, công nghệ số trên nguyên tắc “hiện đại, đồng bộ, an ninh, an toàn, hiệu quả, tránh lãng phí”; làm giàu, khai thác tối đa tiềm năng của dữ liệu; Đẩy mạnh ứng dụng và phát triển công nghệ số; Xây dựng và củng cố nền tảng số quốc gia, vùng, bảo đảm hoạt động thống nhất, liên thông của các ngành, lĩnh vực trên môi trường số. Thúc đẩy hệ sinh thái kinh tế số trên các lĩnh vực, Đẩy mạnh tiêu dùng sản phẩm, dịch vụ trên môi trường số, bảo đảm kinh tế số các ngành, lĩnh vực chiếm tối thiểu 70% kinh tế số...”

⁴ “Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về tổ chức và hoạt động của các cơ quan tư pháp, hỗ trợ tư pháp phù hợp với mục tiêu, định hướng cải cách tư pháp”, “Xây dựng chuẩn đào tạo đối với các chức danh tư pháp và hỗ trợ tư pháp”.

⁵ “Phát huy mọi tiềm năng, thế mạnh, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, kích hoạt, huy động và sử dụng hiệu quả mọi nguồn lực, nhất là nguồn lực trong Nhân dân cho phát triển kinh tế - xã hội; tạo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, ổn định, an toàn, dễ thực thi, chi phí thấp, đạt chuẩn quốc tế, bảo đảm khả năng cạnh tranh khu vực, toàn cầu; tăng cường kết nối giữa các doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp tư nhân với doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp FDI...”

ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước⁶; Nghị quyết số 66/NQ-CP của ngày 26/3/2025 của Chính phủ về Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2025 và 2026; Kết luận 18-KL/TW ngày 02/4/2026 Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công giai đoạn 2026-2030; Nghị quyết số 68/NQ-CP ngày 12/5/2020 của Chính phủ ban hành Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh giai đoạn 2020-2025; các văn bản chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng tham nhũng, tiêu cực và kết luận của đồng chí Tổng Bí thư liên quan đến công tác phòng chống tham nhũng, đẩy mạnh xử lý hiệu quả tài sản trong các vụ án kinh tế, tham nhũng; Văn bản 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.

Trong thời gian qua, để triển khai chủ trương cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức trong thực hiện thủ tục hành chính, Chính phủ đã ban hành các văn bản có liên quan trực tiếp đến lĩnh vực đấu giá tài sản, như: Nghị quyết số 66.17/2026/NQ-CP ngày 15/5/2026 cắt giảm, sửa đổi ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện⁷; Nghị quyết số 66.16/2026/NQ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, quy định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh; Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ phân quyền, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh⁸. Đồng thời, nhiều đạo luật và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan trực tiếp đến hoạt động đấu giá tài sản đã được ban hành, sửa đổi, bổ sung hoặc đang được tổ chức thực hiện, đặc biệt trong các lĩnh vực đất đai, đầu tư, quản lý, sử dụng tài sản công, thương mại điện tử, thi hành án dân sự... Những thay đổi này đòi hỏi phải tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định của Luật Đấu giá tài sản nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, khắc phục những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn và nâng cao hiệu quả xử lý tài sản thông qua đấu giá.

⁶ Kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bảo đảm ổn định vĩ mô, các cân đối lớn của nền kinh tế, định hướng chiến lược phát triển, giữ vững quốc phòng, an ninh; góp phần phát huy giá trị văn hoá và tiên bộ công bằng, an sinh xã hội; là nguồn lực quan trọng để Nhà nước chi phối, can thiệp kịp thời đáp ứng các yêu cầu đột xuất, cấp bách phát sinh; tiếp tục xã hội hoá mạnh mẽ cung cấp các dịch vụ công; tiếp tục tinh gọn đầu mối, phân đầu chỉ còn các đơn vị sự nghiệp công lập phục vụ nhiệm vụ chính trị, quản lý nhà nước và cung ứng dịch vụ sự nghiệp công cơ bản, thiết yếu...

⁷ Theo đó, Nghị quyết bỏ ngành nghề đấu giá tài sản ra khỏi danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư.

⁸ Bãi bỏ 06 TTHC trong lĩnh vực đấu giá tài sản.

Bên cạnh đó, việc thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước đòi hỏi phải tiếp tục rà soát, điều chỉnh các quy định về thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong hoạt động đấu giá tài sản theo hướng đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính, bảo đảm phù hợp với mô hình tổ chức bộ máy mới, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và chất lượng cung ứng dịch vụ công.

Đồng thời hiện nay Bộ Công an đang xây dựng và trình Chính phủ Nghị quyết về giải quyết khó khăn vướng mắc trong hoạt động đấu giá tài sản, trong đó quy định một số tài sản công sẽ được bán đấu giá trực tuyến trên nền tảng bán đấu giá trực tuyến do Bộ Công an xây dựng.

Như vậy, sau gần 10 năm triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản và sau khi Luật được sửa đổi, bổ sung năm 2024, bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội và hệ thống pháp luật có nhiều thay đổi quan trọng. Đặc biệt, nhiều chủ trương, chính sách lớn của Đảng và Nhà nước liên quan đến đất đai, quản lý tài sản công, phát triển kinh tế tư nhân, chuyển đổi số, cải cách thủ tục hành chính, phân cấp, phân quyền và tổ chức chính quyền địa phương đã được ban hành hoặc đang được triển khai thực hiện.

Do đó, Luật Đấu giá tài sản cần tiếp tục được rà soát, sửa đổi, bổ sung để thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới.

2. Cơ sở thực tiễn

Sau gần 10 năm triển khai thực hiện Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) đã đạt nhiều kết quả cụ thể, đóng góp quan trọng trong việc hoàn thiện, thống nhất khung pháp lý về trình tự, thủ tục đấu giá chặt chẽ; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong hệ thống pháp luật; nâng cao tính công khai, minh bạch, hiệu quả trong việc xử lý tài sản, đặc biệt là tài sản công; hoạt động đấu giá tài sản từng bước được chuyên nghiệp; nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về hoạt động đấu giá tài sản cả ở Trung ương và địa phương. Tính đến nay, đội ngũ đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản đã phát triển về số lượng, chất lượng với gần 1.200 đấu giá viên, gần 500 doanh nghiệp đấu giá tài sản và 32 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tại các tỉnh, thành phố. Số lượng các cuộc đấu giá tài sản công ngày càng tăng, nhiều cuộc đấu giá được tổ chức thành công với giá trị tài sản bán được cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm, nộp ngân sách nhà nước đạt giá trị lớn, qua đó, đóng góp tích cực cho việc quản lý, sử dụng tài sản công; góp phần tạo nguồn lực cho hoạt động đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương (theo số liệu thống kê từ tháng 07/2017 đến tháng 12/2025, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức hơn 336.581 cuộc đấu giá, số tiền

thù lao dịch vụ đấu giá tài sản thu được đạt hơn 4.000 tỷ, nộp ngân sách nhà nước hơn 1.700 tỷ). Các hình thức đấu giá được áp dụng phong phú, đa dạng; việc ứng dụng công nghệ thông tin được quan tâm và đã thu được những kết quả ban đầu. Nhận thức về vai trò, vị trí của nghề đấu giá và đội ngũ đấu giá viên ngày càng được nâng cao, tạo hiệu ứng tốt trong xã hội.

Trong bối cảnh thực hiện các chủ trương, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước liên quan đến tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, đổi mới công tác xây dựng pháp luật, cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư kinh doanh, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, tạo điều kiện, thúc đẩy phát triển doanh nghiệp tư nhân, một số quy định của Luật Đấu giá tài sản cần được sửa đổi, bổ sung kịp thời để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, cụ thể như sau:

Một là, một số quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá vẫn còn gây khó khăn, vướng mắc cần tiếp tục được hoàn thiện; quy định về đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá chưa tạo điều kiện để khuyến khích, phát triển việc đấu giá tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức (tài sản tự nguyện).

Hai là, trong một số ít vụ việc vẫn còn tình trạng thông đồng, dìm giá, ngày càng có xu hướng tinh vi, phức tạp; còn xảy ra tình trạng lợi dụng hoạt động đấu giá tài sản để trục lợi⁹. Một số đấu giá viên vi phạm pháp luật, vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp gây ảnh hưởng đến uy tín nghề nghiệp và niềm tin của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân đối với hoạt động đấu giá tài sản¹⁰.

Ba là, việc ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số tiếp tục cần được đẩy mạnh nhất là việc áp dụng hình thức đấu giá trực tuyến toàn trình trên môi trường mạng phù hợp với điều kiện thực tiễn về hạ tầng công nghệ thông tin và hoạt động đấu giá tại các địa phương¹¹.

Bốn là, cơ chế kiểm soát việc đấu giá còn bộc lộ một số vướng mắc. Chế tài xử lý chưa đủ mạnh đối với hành vi trả giá cao rồi “bỏ cọc” trong đấu giá quyền sử dụng đất. Còn một bộ phận người có tài sản đấu giá chưa thực hiện đầy đủ vai trò, trách nhiệm của mình trong quá trình tổ chức việc đấu giá tài sản.

⁹ Vẫn còn tình trạng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất lợi dụng giá khởi điểm chênh lệch so với giá thị trường và tiền đặt trước tham gia đấu giá đất thấp để tham gia đấu giá, trả giá cao, “thổi giá”, sau đó bỏ cọc để trục lợi, tạo mặt bằng giá ảo, xảy ra tại một số địa phương, ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường bất động sản và tình hình an ninh trật tự tại địa phương...

¹⁰ Về chế tài hình sự, từ năm 2018 đến nay, theo số liệu thống kê, cơ quan có thẩm quyền đã khởi tố, điều tra, xét xử 16 vụ án liên quan đến tội vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản với các hành vi như thông đồng dìm giá, nâng giá, thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng, cố ý làm lộ bí mật công tác, lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

¹¹ Hiện nay, trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến chưa đảm bảo toàn trình trên môi trường mạng, thông tin các cuộc đấu giá do các tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện còn chưa tập trung, chưa được cập nhật đầy đủ trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia.

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian qua cũng cho thấy nhiều yêu cầu mới đặt ra đối với hoạt động đấu giá tài sản. Trước hết, nhu cầu bán tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân thông qua phương thức đấu giá ngày càng gia tăng và có xu hướng trở thành một kênh giao dịch thương mại hiện đại, công khai, minh bạch đối với nhiều loại tài sản có giá trị như bất động sản, tác phẩm nghệ thuật, phương tiện, tài sản của doanh nghiệp và các loại tài sản khác. Tuy nhiên, các quy định của Luật hiện hành chủ yếu được thiết kế trên cơ sở phục vụ hoạt động đấu giá đối với tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, trong khi cơ chế pháp lý dành cho tài sản tự nguyện còn chưa đầy đủ, chưa tạo điều kiện thuận lợi để phát huy vai trò của đấu giá như một phương thức giao dịch phổ biến trong nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, việc thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp cùng với yêu cầu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin đặt ra yêu cầu tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định của Luật Đấu giá tài sản. Theo đó, các quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục đấu giá, cung cấp dịch vụ công, quản lý dữ liệu và tổ chức đấu giá trên môi trường điện tử cần được rà soát, sửa đổi theo hướng tinh gọn, thuận lợi, giảm chi phí tuân thủ, tăng cường kết nối, chia sẻ dữ liệu và tạo điều kiện để tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá mọi lúc, mọi nơi trên môi trường số, phù hợp với yêu cầu cải cách hành chính và chuyển đổi số quốc gia.

Ngoài ra, mặc dù hoạt động đấu giá tài sản ngày càng đi vào nề nếp, nhưng trên thực tế vẫn còn xảy ra một số hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá với tính chất, mức độ ngày càng tinh vi, phức tạp. Tình trạng thông đồng, đùm giú, trả giá cao bất thường rồi từ chối thực hiện nghĩa vụ tài chính, lợi dụng hoạt động đấu giá để trục lợi hoặc vi phạm quy tắc đạo đức nghề nghiệp của một số chủ thể tham gia đấu giá vẫn còn xảy ra ở một số địa phương, lĩnh vực và loại tài sản nhất định. Những tồn tại này không chỉ ảnh hưởng đến tính công khai, minh bạch của hoạt động đấu giá mà còn tác động đến niềm tin của xã hội, hiệu quả khai thác nguồn lực từ tài sản và hiệu lực quản lý nhà nước, đòi hỏi phải tiếp tục hoàn thiện các cơ chế phòng ngừa, kiểm soát và xử lý vi phạm trong hoạt động đấu giá tài sản.

Trước yêu cầu thực tiễn đối với hoạt động đấu giá tài sản, nhằm tiếp tục định hướng chính sách lâu dài, bền vững cho hoạt động đấu giá tài sản phát triển, tạo cơ sở pháp lý đồng bộ, ổn định để thúc đẩy hoạt động đấu giá tài sản theo hướng chuyên nghiệp hóa, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đấu giá tài sản thì việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đấu giá tài sản là rất cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Mục đích ban hành dự án Luật

Việc xây dựng dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) nhằm tiếp tục thể chế hoá chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước để đáp ứng yêu cầu của giai đoạn mới về phát triển dịch vụ đấu giá tài sản theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực; tiếp tục nâng cao tính chuyên nghiệp hoá, chuyên môn hóa của đội ngũ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chất lượng hoạt động đấu giá tài sản, đảm bảo tính công khai, minh bạch, khách quan; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số; nâng cao hiệu quả, hiệu lực của công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản.

2. Quan điểm xây dựng dự án Luật

a) 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, ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, công tác phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực.

b) Kế thừa quan điểm Luật Đấu giá tài sản là quy định trình tự, thủ tục đấu giá áp dụng thống nhất cho các loại tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; các nội dung khác thuộc giai đoạn trước khi đấu giá (quy trình đưa tài sản ra đấu giá, xác định giá khởi điểm...) và sau khi đấu giá (phê duyệt kết quả, nộp tiền trúng đấu giá...) thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; phát triển những quy định đã phát huy hiệu quả trong thực tiễn; hoàn thiện trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo hướng chặt chẽ, công khai, minh bạch, khách quan, đồng thời có một số thủ tục riêng đối với một số loại tài sản đặc thù; nâng cao tính chuyên nghiệp của đội ngũ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin chuyển đổi số, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các văn bản pháp luật có liên quan.

c) Tăng cường trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản; có cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc đấu giá và chế tài xử lý đối với hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá tài sản.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (SỬA ĐỔI)

Thực hiện nhiệm vụ được giao, ngày 11/5/2026, Bộ Tư pháp đã có Tờ trình số 66/TTr-BTP trình Chính phủ về Chính sách của Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi). Trên cơ sở đó, ngày 22/5/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 137/NQ-CP về Chính sách của Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi).

Thực hiện phân công của Chính phủ, Bộ Tư pháp đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật như sau:

1. Thành lập Tổ soạn thảo, Tổ giúp việc xây dựng dự án Luật gồm đại diện lãnh đạo các bộ, ngành, cơ quan có liên quan.
2. Xây dựng hồ sơ dự án Luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; tổ chức họp Tổ soạn thảo và Tổ giúp việc.
3. Tổ chức Hội thảo, Toạ đàm, lấy ý kiến các bộ, ngành, địa phương, cá nhân, tổ chức có liên quan đối với hồ sơ dự án Luật.
4. Tổ chức thẩm định hồ sơ dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi).
5. Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định, hoàn thiện dự thảo Luật và trình Chính phủ dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi).

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (SỬA ĐỔI)

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) tiếp tục kế thừa, phát triển một số quy định đang phát huy hiệu quả của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024). Trên cơ sở thể chế hóa 05 chính sách đã được thông qua, Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) sửa đổi, bổ sung các quy định về: (i) tiêu chuẩn, điều kiện đấu giá viên; tổ chức, hoạt động, quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; (ii) trình tự, thủ tục đấu giá các tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá; (iii) trình tự, thủ tục đấu giá tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá (tài sản tự nguyện); (iv) đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyên đổi số trong hoạt động đấu giá nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động đấu giá; (v) các biện pháp phòng ngừa, xử lý các hành vi vi phạm, nâng cao trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đấu giá tài sản.

Đối tượng áp dụng của Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) bao gồm: đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản; tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng; người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá; cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

2. Bố cục của dự thảo Luật

Dự thảo Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) gồm 07 chương, 69 điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Những quy định chung, gồm 10 Điều (từ Điều 1 đến Điều 10): Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Áp dụng Luật Đấu giá tài sản và quy định

về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản tại các luật khác; Tài sản đấu giá; Nguyên tắc đấu giá tài sản; Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá ngay tình; Giá khởi điểm, giám định tài sản đấu giá; Trách nhiệm quản lý nhà nước về đấu giá tài sản; Các hành vi nghiêm cấm.

- Chương II. Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, gồm 10 Điều (từ Điều 11 đến Điều 20): Tiêu chuẩn đấu giá viên; Đào tạo nghề, tập sự hành nghề đấu giá; Cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá; Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản; Doanh nghiệp đấu giá tài sản; Quyền và nghĩa vụ của đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Chương III. Trình tự, thủ tục đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, gồm 30 Điều (từ Điều 21 đến Điều 51): Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Đăng ký tham gia đấu giá; Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước; Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; Đấu giá trong trường hợp một người; Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả đấu giá; Đấu giá không thành; Biên bản đấu giá; Thông báo kết quả đấu giá, chuyển hồ sơ cuộc đấu giá; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản; Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá; Hội đồng đấu giá tài sản; Tổ chức mà nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ để xử lý nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu.

- Chương IV. Trình tự, thủ tục đấu giá tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá, gồm 06 Điều (từ Điều 52 đến Điều 57): Tài sản tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Trình tự, thủ tục đấu giá tài sản tự nguyện; Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người trúng đấu giá tài sản.

- Chương V. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản, gồm 02 Điều (Điều 58 và Điều 59): Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản; Quản lý, sử dụng giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác.

- Chương VI. Xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại, gồm 07 Điều (từ Điều 60 đến Điều 66): Xử lý vi phạm đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan; Xử lý vi phạm đối với người có tài sản đấu giá; Hủy kết quả đấu giá tài sản; Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản; Giải quyết tranh chấp; Khiếu nại, khởi kiện về việc đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản.

- Chương VII. Điều khoản thi hành, gồm 03 Điều (Điều 67, Điều 68 và Điều 69): Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Luật Viễn thông; Hiệu lực thi hành và Quy định chuyển tiếp.

Dự thảo Luật đề xuất giữ nguyên 24 điều; sửa đổi, bổ sung 40 điều; bổ sung 07 điều; lược bỏ 16 điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024). Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Tư pháp đề nghị xây dựng dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi).

3. Nội dung cơ bản của dự án Luật

3.1 Những nội dung sửa đổi, hoàn thiện: Qua rà soát có 40¹²/81 Điều của Luật Đấu giá tài sản cần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện nhằm thể chế hóa đầy đủ các đường lối, chủ trương của Đảng về đấu giá tài sản, đảm bảo đồng bộ, thống nhất với pháp luật liên quan, tạo cơ sở pháp lý phát triển bền vững tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản, nâng cao hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

(1) Dự thảo Luật quy định các cá nhân có trình độ đại học trở lên trong tất cả các ngành, lĩnh vực đều có thể trở thành đấu giá viên (Điều 11) thay vì hạn chế trình độ đại học trong một số lĩnh vực luật, kinh tế, tài chính, ngân hàng, quản trị kinh doanh như Luật hiện hành. Quy định này nhằm tạo điều kiện cho các cá nhân tham gia hoạt động đấu giá, phù hợp với định hướng khuyến khích thúc đẩy việc đấu giá tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá và thông lệ nghề đấu giá của các nước trên thế giới.

(2) Dự thảo Luật quy định việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo Luật doanh nghiệp để phù hợp với quy định của Luật Đầu tư về ngành, nghề kinh doanh có điều kiện (đã bỏ lĩnh vực đấu giá tài sản khỏi danh mục lĩnh vực kinh doanh có điều kiện). Tuy nhiên, xuất phát từ tính chất của hoạt động đấu giá tài sản là chủ yếu bán tài sản công (chiếm trên 90% số lượng tài sản) và tài sản tư pháp (tài sản thi hành án, tài sản giao dịch bảo đảm, tài sản doanh nghiệp phá sản), dự thảo Luật quy định việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản dưới hai hình thức là công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân để bảo đảm trách nhiệm vô hạn của doanh nghiệp đấu giá tài sản khi bán các tài sản nêu trên; đồng thời, quy định chủ doanh nghiệp tư nhân và giám đốc, Tổng giám đốc của công ty hợp danh là đấu giá viên để đảm bảo tiêu chuẩn nghề nghiệp đấu giá khi thực hiện bán đấu giá các loại tài sản này.

(3) Đồng thời quy định tổ chức hành nghề đấu giá có quyền hợp tác với tổ chức đấu giá tài sản trong và ngoài nước trong việc đấu giá tài sản tự nguyện (khoản 1 Điều 56). Quy định này nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp, trách nhiệm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong hoạt động đấu giá tài sản (hầu hết là đấu giá tài sản công), đồng thời, góp phần thu hút các cá nhân, tổ chức nước ngoài

¹² Các Điều: 5, 7, 10, 11, từ Điều 13 đến Điều 17, 19, từ Điều 23 đến Điều 32, 35, từ Điều 37 đến Điều 42, từ Điều 43a đến Điều 45, 47, 51, 53, 56, 57, 66, 70, 72, 73 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

có tài sản hợp pháp của mình tự nguyện bán đấu giá tài sản tại Việt Nam, các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia hoạt động đấu giá do các tổ chức hành nghề đấu giá của Việt Nam thực hiện, qua đó từng bước đưa nghề đấu giá của Việt Nam phù hợp với thông lệ thế giới¹³.

(4) Dự thảo Luật quy định trình tự, thủ tục đấu giá rõ ràng, chặt chẽ, bảo đảm khả thi, hợp lý như: chỉ yêu cầu niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã đối với tài sản là bất động sản gồm đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và bất động sản khác theo quy định của pháp luật; tài sản là quyền sử dụng đất thuộc trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; sửa đổi, bổ sung trình tự các bước tiến hành phiên đấu giá chặt chẽ, logic, đảm bảo khách quan, minh bạch (từ Điều 31 đến Điều 34); quy định trình tự thực hiện đấu giá trực tuyến toàn trình trên môi trường mạng (Điều 34); quy định thủ tục đấu giá rút gọn theo hướng đơn giản, thuận lợi hơn đối với một số tài sản đấu giá có giá khởi điểm nhỏ hoặc phải xử lý nhanh nhằm tiết kiệm chi phí, tăng hiệu quả xử lý tài sản như tài sản hàng dự trữ và một số loại tài sản khó bán, phải bán đi bán lại nhiều lần như tài sản nợ xấu, tài sản thi hành án (Điều 39); sửa đổi, bổ sung quy định về hủy kết quả đấu giá trong trường hợp tài sản ra đấu giá trái pháp luật hoặc chưa được phép giao dịch theo quy định pháp luật (Điều 63).

(5) Ngoài ra, dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung quy định về các hành vi bị nghiêm cấm bảo đảm thể chế hóa đầy đủ các hành vi vi phạm nghiêm trọng trong hoạt động đấu giá (Điều 10); quyền, nghĩa vụ của đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong cả quá trình tổ chức việc đấu giá (Điều 15, Điều 20); các quy định về xem tài sản, địa điểm đấu giá, biên bản đấu giá trong trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tuyến (Điều 26, Điều 27, Điều 40); niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá phù hợp với từng loại tài sản đảm bảo phù hợp với thực tiễn (Điều 24, Điều 25); sử dụng tài khoản định danh khi tham gia đấu giá, tài khoản định danh điện tử khi tham gia đấu giá trực tuyến (Điều 28, Điều 34); đấu giá không thành (Điều 38); quyền, nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá (Điều 43, Điều 44).

3.2 Những nội dung bổ sung

(1) Dự thảo Luật bổ sung quy định về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá đối với tài sản có giá khởi điểm dưới 200 triệu (Điều 21), theo đó, khi lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá chỉ cần ban hành 02 tiêu chí lựa chọn gồm: cơ sở vật chất, trang thiết bị và phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Điều 21) (theo Luật hiện hành thì người có tài sản đấu giá phải ban hành đầy đủ

¹³ Thực tiễn hoạt động đấu giá tài sản cho thấy hiện nay, nhiều tài sản đấu giá là tranh, ảnh của nhiều họa sỹ nổi tiếng của Việt Nam đang được bán đấu giá công khai tại các Nhà đấu giá của Singapore, Hồng Kông, Pháp...

04 tiêu chí lựa chọn áp dụng đối với tất cả các tài sản đấu giá, trong đó có tiêu chí về năng lực, kinh nghiệm, uy tín của tổ chức đấu giá). Quy định này nhằm tạo điều kiện cho việc lựa chọn các tài sản có giá khởi điểm nhỏ như nêu trên được nhanh chóng, kịp thời, tiết kiệm thời gian, chi phí.

(2) Dự thảo Luật bổ sung quy định nguyên tắc về việc người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ, tiền đặt trước hợp lệ và tham dự phiên đấu giá thì được coi là đã đồng ý mua tài sản bằng với giá khởi điểm nhằm hạn chế tình trạng “cò mồi”, người không có nhu cầu mua thực sự nhưng vẫn tham dự đấu giá để trục lợi (từ Điều 31 đến Điều 34).

(3) Dự thảo Luật bổ sung quy định nâng tỷ lệ tiền đặt trước trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân trên cơ sở luật hoá quy định của Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (Điều 29), theo đó tiền đặt trước trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở từ 10% đến 50%. Quy định này góp phần khắc phục tình trạng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sau đó “bỏ cọc” nhằm mục đích trục lợi.

(4) Dự thảo Luật bổ sung quy định về việc đấu giá bằng hình thức trực tuyến trên Hệ thống đấu giá trực tuyến đối với 02 tài sản bao gồm: (i) tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị, tài sản là kết cấu hạ tầng; tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân; tài sản của dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (trừ các tài sản đặc biệt, tài sản chuyên dùng tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân) và (ii) quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo điểm a khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai (khoản 5 Điều 30 của dự thảo Luật). Quy định này tiếp tục nâng cao tính công khai, minh bạch, hiệu quả xử lý tài sản, phòng, ngừa “thông đồng”, thao túng kết quả đấu giá; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong hoạt động đấu giá tài sản.

(5) Dự thảo Luật bổ sung quy định tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải đăng tải, cập nhật kết quả đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (Điều 41) góp phần đảm bảo tính công khai, khách quan của việc đấu giá, đồng thời, từng bước hình thành hệ thống thông tin, dữ liệu về các cuộc đấu giá tài sản trong cả nước (bao gồm cả các cuộc đấu giá được tổ chức bằng hình thức truyền thống và hình thức trực tuyến).

(6) Dự thảo Luật bổ sung Chương riêng (Chương IV) quy định về trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến đối với tài sản tự nguyện của cá nhân, tổ chức, trong đó cá nhân, tổ chức có tài sản tự nguyện có thể thoả thuận trình tự, thủ tục đấu giá phù hợp, linh hoạt, được lựa chọn hình thức, phương thức đấu giá phù hợp để bán tài sản, trong đó có các hình thức đấu giá khác ngoài 04 hình thức đấu giá theo Luật, phương thức đặt giá xuống, nguyên tắc không công khai giá khởi điểm để

tạo sự cạnh tranh giữa những người tham gia đấu giá. Quy định này tạo cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất, đầy đủ cho việc đấu giá các loại tài sản tự nguyện, phù hợp với thông lệ quốc tế về nghề đấu giá.

(7) Dự thảo Luật bổ sung quy định cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với cá nhân trúng đấu giá nhưng “bỏ cọc” trên cơ sở luật hoá các quy định của Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP (Điều 61) góp phần khắc phục tình trạng tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi, gây ảnh hưởng xấu đến thị trường bất động sản.

3.3. Những nội dung lược bỏ

Dự thảo Luật đề xuất lược bỏ 16 Điều của Luật hiện hành, cụ thể gồm: Điều 15, Điều 16, Điều 17 về cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá; từ Điều 25 đến Điều 32 về thay đổi nội dung đăng ký hoạt động, cấp lại giấy đăng ký hoạt động, cung cấp thông tin về nội dung đăng ký hoạt động, công bố nội dung đăng ký hoạt động, chấm dứt hoạt động, thu hồi Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản; Điều 55 về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá; Điều 58 về công khai giá khởi điểm, phương thức đấu giá; Điều 77 về trách nhiệm của Chính phủ trong công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản; Điều 78 về trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ; Điều 79 về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3.4. Những nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính

Dự thảo Luật quy định việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, không quy định các điều kiện đối với doanh nghiệp đấu giá (Điều 19); giao Chính phủ quy định chi tiết hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá tài sản theo hướng đơn giản hoá giấy tờ (Điều 13). Việc sửa đổi, bổ sung như nêu trên nhằm đảm bảo phù hợp với việc không quy định lĩnh vực đấu giá tài sản là lĩnh vực kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, tạo thuận lợi cho cá nhân trong việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản, góp phần thực thi có hiệu quả phương án đơn giản hóa TTHC, cắt giảm điều kiện kinh doanh theo chủ trương của Chính phủ, bảo đảm tính ổn định của Luật.

3.5. Những nội dung phân cấp, phân quyền

Đề thể chế hóa chỉ đạo của Đảng về việc hoàn thiện các quy định về phân cấp, phân quyền, dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung quy định phân cấp trong việc: (i) cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá tài sản và (ii) việc phê duyệt trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Theo đó, dự thảo Luật quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố có thẩm quyền cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá tài sản cho người đủ điều kiện (Điều 13); đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết việc phê duyệt trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (Điều 34).

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ ÁN LUẬT GỬI THẨM ĐỊNH

Các nội dung bổ sung mới tập trung vào các nội dung tiếp thu ý kiến thẩm định, cụ thể như sau:

1. Bổ sung quy định việc đấu giá hạn ngạch thuế quan nhập khẩu được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại thương tại khoản 2 Điều 3.

2. Chính lý để làm rõ nội hàm việc mỗi đấu giá viên chỉ được hành nghề tại một tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và bổ sung việc hành nghề của đấu giá viên tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về lao động tại Điều 14.

3. Chính lý các quy định về thành lập, tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản để phù hợp với chủ trương cắt giảm ngành, nghề kinh doanh có điều kiện đối với lĩnh vực đấu giá tài sản.

4. Bổ sung quy định công khai kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và trang thông tin điện tử của mình (nếu có).

5. Chính lý quy định về việc phân định các loại tài sản và quy định việc niêm yết tương ứng với từng loại tài sản; chính lý thời gian niêm yết đối với tài sản là bất động sản; chính lý quy định Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận việc niêm yết và bảo quản việc niêm yết trong thời gian niêm yết.

6. Bổ sung quy định trường hợp địa điểm tổ chức phiên đấu giá trong phạm vi xã, phường, đặc khu vẫn không đáp ứng được điều kiện tổ chức thì thỏa thuận thống nhất với người có tài sản về địa điểm tổ chức phiên đấu giá trong phạm vi tỉnh, thành phố đó.

7. Bổ sung và chính lý việc không được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp đã nộp “hồ sơ tham gia đấu giá” và tiền đặt trước “hợp lệ” nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá và trường hợp rút lại giá đã trả theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 31, điểm đ khoản 2 Điều 32, khoản 4 Điều 33 và Điều 37.

8. Bổ sung quy định việc đấu giá tài sản là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị, tài sản kết cấu hạ tầng, tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân, tài sản của dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ các tài sản đặc biệt, tài sản chuyên dùng tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai được bán bằng hình thức trực tuyến trên hệ thống đấu giá trực tuyến do Bộ Công an quản lý, vận hành.

9. Bổ sung quy định về lưu trữ hồ sơ: “trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tuyến thì việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ điện tử” trong trường hợp đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá

và bổ sung quy định về quyền của người có tài sản “quyết định việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đấu giá theo quy định của pháp luật về lưu trữ” trong trường hợp đấu giá tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá.

10. Bổ sung quy định người trúng đấu giá có hành vi vi phạm “pháp luật có liên quan” dẫn đến kết quả đấu giá bị hủy thì không được nhận lại khoản tiền đặt cọc; làm rõ quy định cấm tham gia đấu giá “trong phạm vi toàn quốc” đối với người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá.

11. Bổ sung việc hủy kết quả đấu giá tài sản theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp “người tham gia đấu giá thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá, không được đăng ký tham gia đấu giá hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá mà trúng đấu giá” và bổ sung quy định “người có tài sản đấu giá hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không phê duyệt kết quả đấu giá hoặc hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong trường hợp người tham gia đấu giá thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá, không được đăng ký tham gia đấu giá hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá mà trúng đấu giá hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật”.

12. Ngoài các nội dung chính nêu trên, dự thảo được chỉnh lý, bổ sung một số từ ngữ, vấn đề kỹ thuật như sau: (i) Thay đổi thứ tự Điều 4 và Điều 5 và dẫn chiếu tương ứng tại các điều, khoản trong dự thảo Luật; (ii) Chỉnh lý cụm từ “*pháp luật điều chỉnh đối với tài sản cố định của doanh nghiệp*” tại điểm e khoản 1 Điều 4 thành “*pháp luật về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp*”; (iii) Chỉnh lý nội dung giải thích từ ngữ về bước giá, mức giảm giá, Công Đấu giá tài sản quốc gia, hệ thống đấu giá trực tuyến; (iv) Thay cụm từ “*ủy quyền cho*” thành “*thuê*” tại điểm b khoản 2 Điều 8; (v) Chỉnh lý quy định về vị trí pháp lý và tổ chức, hoạt động của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản; (vi) Bỏ cụm từ “*quy định tại Điều 37 của Luật này*” tại Điều 31, Điều 32 và Điều 33; (vii) Bổ sung trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn khi “*các tài sản mà pháp luật quy định được đấu giá theo thủ tục rút gọn*”; (viii) Thay từ “*liên kết*” thành “*hợp tác*” với các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong và ngoài nước; (ix) Bỏ quy định “*người trực tiếp giám định, định giá tài sản*” không được đăng ký tham gia đấu giá; bổ sung trường hợp “*người đang bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của cơ quan có thẩm quyền*” không được đăng ký tham gia đấu giá; (x) Chỉnh lý quy định về hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo hướng sắp xếp lại các quy định cho hợp lý; thay cụm từ “*có trách nhiệm kiểm tra*” thành “*tiếp nhận*” tại khoản 3; bổ sung quy định tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; (xi) Bỏ quy định nghĩa vụ “*thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản*”; (xii) Bổ sung quy định đối với những nội dung có hiệu lực hoặc hết hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2027; (xiii) Chỉnh lý vấn đề kỹ thuật liên quan đến chính tả và dẫn chiếu tại khoản 3 Điều 10, điểm d khoản 8 Điều 29, Điều 52, điểm a khoản 2 Điều 56.

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

1. Hoạt động đấu giá tài sản có liên quan đến nhiều lĩnh vực thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước của các Bộ, cơ quan ngang bộ, địa phương. Do đó, để bảo đảm chất lượng ban hành văn bản hướng dẫn Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) bảo đảm hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đấu giá tài sản khả thi, áp dụng thống nhất từ trung ương đến địa phương, Bộ Tư pháp đề xuất Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2027 (Điều 68 dự thảo Luật).

2. Để bảo đảm triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) cần phải bố trí kinh phí theo quy định pháp luật để thực hiện các công việc sau:

- Tuyên truyền, phổ biến Luật sau khi được Quốc hội thông qua (biên soạn tài liệu, tổ chức hội nghị tập huấn trong cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cơ quan, tổ chức có liên quan).

- Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật.

Nguồn kinh phí bảo đảm chi phí nêu trên sẽ được cân đối từ ngân sách nhà nước và nguồn kinh phí hợp pháp khác; ngân sách nhà nước bảo đảm trên thực tế là khả thi và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

3. Để bảo đảm triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) sau khi được Quốc hội thông qua, về nguồn nhân lực bảo đảm là đội ngũ nhân lực hiện tại đang làm công tác quản lý nhà nước về đấu giá tài sản, cơ quan quản lý nhà nước, đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và cơ quan, tổ chức có liên quan.

VII. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Về đăng ký thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản

Thực hiện chủ trương cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh trong lĩnh vực đấu giá tài sản theo Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về phân quyền, cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh, dự thảo Luật đã luật hoá các quy định về thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản của Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP. Trong quá trình xây dựng dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi), trên cơ sở ý kiến góp ý của bộ, ngành, địa phương, vấn đề đăng ký thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản còn có ý kiến khác nhau, cụ thể như sau:

- *Loại ý kiến thứ nhất*, đề nghị quy định việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp; tuy nhiên, để thực hiện đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá thì doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hai hình thức là công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân nhằm bảo đảm tính trách nhiệm vô hạn; đồng thời, chủ doanh nghiệp tư nhân và giám đốc, Tổng giám đốc của công ty hợp danh là đấu giá viên để đảm bảo tiêu chuẩn nghề nghiệp đấu giá khi thực hiện đấu giá các loại tài sản này.

Dự thảo Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) hiện đang quy định việc thành lập, tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo loại ý kiến này, với một số lý do như sau: (i) Việc quy định doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo Luật Doanh nghiệp là phù hợp với quy định của Luật Đầu tư về ngành, nghề kinh doanh có điều kiện (đấu giá tài sản không còn là lĩnh vực kinh doanh có điều kiện), tuy nhiên, xuất phát từ tính chất đặc thù của hoạt động đấu giá tài sản ở nước ta liên quan đến tài sản nhà nước, tài sản, tiền của bên thứ ba (tài sản đấu giá mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá chủ yếu là tài sản công (chiếm trên 90% số lượng tài sản đấu giá) và tài sản tư pháp là tài sản của bên thứ ba (gồm tài sản thi hành án, tài sản giao dịch bảo đảm, tài sản doanh nghiệp phá sản) khi bán đấu giá thì cần phải có tiêu chuẩn nghề nghiệp; (ii) Việc quy định hình thức doanh nghiệp đấu giá tài sản và chủ doanh nghiệp tư nhân, giám đốc, tổng giám đốc công ty hợp danh là đấu giá viên là các tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm vô hạn trong hoạt động nghề nghiệp của mình sẽ góp phần nâng cao trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp đấu giá trong hoạt động hành nghề, bảo vệ quyền lợi của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án, người thế chấp, doanh nghiệp phá sản, đảm bảo tính chuyên nghiệp của doanh nghiệp đấu giá, tính khách quan, minh bạch, tránh gây thất thoát tài sản nhà nước, thiệt hại tài sản của cá nhân, tổ chức.

- *Loại ý kiến thứ hai*, đề nghị quy định việc thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, theo đó, doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới các loại hình gồm: công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, công ty hợp danh, công ty cổ phần và doanh nghiệp tư nhân; đồng thời bất kỳ cá nhân nào nếu không thuộc trường hợp bị cấm thì cũng có thể tự do thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản.

Theo loại ý kiến này thì quy định như nêu trên là theo đúng chủ trương cắt giảm lĩnh vực kinh doanh có điều kiện đối với lĩnh vực đấu giá tài sản. Tuy nhiên, trong trường hợp đấu giá liên quan đến tài sản nhà nước, tài sản, tiền của bên thứ ba như nêu trên thì việc quy định doanh nghiệp đấu giá được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, được kinh doanh tất cả các ngành, nghề mà pháp luật không cấm và không quy định người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp là đấu giá viên sẽ gặp nhiều rủi ro, khó giải quyết do trách nhiệm của doanh nghiệp đấu giá tài sản chỉ giới hạn trong phạm vi vốn pháp định, việc giải quyết hậu quả, bồi thường thiệt hại khó khăn, phức tạp do tài sản trúng đấu giá có thể được sang tên, chuyển nhượng qua nhiều chủ sở hữu khác nhau, tiềm ẩn nguy cơ gây thất thoát tài sản nhà nước, thiệt hại tài sản đối với cá nhân, tổ chức.

Trên đây là dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi), Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi); (2) Báo cáo thẩm định dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi); (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định dự án Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi); (4) Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đấu giá tài sản; (5) Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Luật; (6) Bản so sánh dự thảo Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi) với Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024); (7) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; (8) Báo cáo về những nội dung giao Chính phủ, các cơ quan khác quy định chi tiết trong dự thảo Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi); (9) Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Nơi nhận:

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

BỘ TRƯỞNG

Hoàng Thanh Tùng