

TIN NHANH PHÁP LUẬT

Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024: Những thay đổi quan trọng

Dẫn Nhập

Quốc hội đã thông qua **Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (Luật số 37/2024/QH15)**, chính thức có hiệu lực từ ngày **01/01/2025** với mục tiêu giải quyết các bất cập trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, khắc phục lỗ hổng pháp lý của Luật đấu giá tài sản năm 2016, đồng thời tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động đấu giá tài sản.

Riêng trong lĩnh vực đấu giá quyền sử dụng đất, trong vài năm trở lại đây, hoạt động đấu giá đã bộc lộ nhiều bất cập, gây ra những hệ lụy đáng kể, trong đó phải nhắc đến hiện tượng người tham gia đấu giá nâng giá cao bất thường rồi bỏ cọc. Điều này dẫn đến nhiều địa phương không tiến hành được các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến quyền lợi của các nhà đầu tư chân chính và gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư.

Trong khi đó, **Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không có quy định cụ thể để xử lý** đối với hiện tượng này, cụ thể:

- Thiếu chặt chẽ trong quy định về trách nhiệm tài chính và điều kiện tham gia đấu giá:** Các yêu cầu về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn và phương án đầu tư kinh doanh trên khu đất trúng đấu giá đối với người tham gia chưa được quy định chặt chẽ. Điều này dẫn đến việc không đánh giá đúng năng lực tài chính và ý định sử dụng đất của người tham gia, gây ra tình trạng người trúng đấu giá không đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc triển khai dự án sau khi trúng đấu giá. Qua đó thấy được lỗ hổng trong quản lý cũng như hệ lụy làm lãng phí tài nguyên đất đai.
- Tiền đặt trước rất thấp:** Mức tiền đặt trước tối thiểu chỉ bằng 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, không đủ để ràng buộc trách nhiệm của người tham gia đấu giá.
- Thiếu chế tài răn đe:** Không có quy định cụ thể về xử lý vi phạm đối với hành vi bỏ cọc, không thực hiện nghĩa vụ sau đấu giá hoặc thông đồng, gian lận trong đấu giá, tạo ra kẽ hở pháp lý cho các hành vi trục lợi.

Nhằm khắc phục các bất cập trên, **Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024** đã bổ sung nhiều quy định mới quan trọng, tập trung vào việc tăng cường minh bạch, ràng buộc trách nhiệm và xử lý vi phạm trong hoạt động đấu giá. Dưới đây là tổng hợp một số quy định trọng yếu của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, có hiệu lực từ ngày **1/1/2025**:

Một số điểm mới quan trọng của Luật đấu giá tài sản sửa đổi 2024

Nội dung	Quy định cũ (2016)	Quy định mới (2024)
Điều kiện tham gia đấu giá	Không yêu cầu kiểm tra năng lực tài chính của người tham gia.	Phải có giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.
Tiền đặt trước	Mức tiền đặt trước tối thiểu là 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá	Phân loại chi tiết mức tiền đặt trước tối thiểu đối với từng trường hợp cụ thể. Trong đó, khi đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì mức tối thiểu tiền đặt trước bằng 10% giá khởi điểm .
Chế tài xử lý hành vi bỏ cọc	Không có quy định cụ thể về xử lý hành vi bỏ cọc.	Cấm tham gia đấu giá từ 6 tháng đến 5 năm đối với cá nhân/tổ chức trúng đấu giá nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính.
Hành vi bị cấm trong đấu giá	Quy định tại Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016	Bổ sung thêm các hành vi: - Để lộ thông tin người đăng ký tham gia; - Lập danh sách khống về người đăng ký tham gia; - Lập hồ sơ khống, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; - Thông đồng, móc nối với các đối tượng có liên quan để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá; - Dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
Thủ tục đấu giá trực tuyến	Không có quy định.	Quy định chi tiết về đấu giá trực tuyến qua Cổng đấu giá tài sản quốc gia hoặc các nền tảng trực tuyến khác.
Quy trình đấu giá	Không có quy định các bước giám sát chặt chẽ.	Bổ sung quy định về giám sát độc lập trong quá trình tổ chức đấu giá.
Danh mục tài sản đấu giá	Quyền sử dụng đất, tài sản thi hành án, tài sản bảo đảm, tài sản phá sản, nợ xấu, và các tài sản khác theo quy định pháp luật.	- Bổ sung quyền sử dụng mã, số viễn thông, tên miền quốc gia ".vn". - Loại bỏ tài sản vi phạm hành chính bị tịch thu khỏi danh mục.
Tiêu chuẩn đấu giá viên	Miễn đào tạo nếu có 5 năm kinh nghiệm làm pháp luật.	Bỏ miễn đào tạo , tất cả ứng viên phải hoàn thành khóa đào tạo nghề đấu giá trong 6 tháng .
Trường hợp đấu giá không thành	Đấu giá không thành khi không có người tham gia hoặc không có người trả giá.	Bổ sung : đấu giá không thành nếu người đăng ký hợp lệ không tham gia hoặc chỉ có một người trả giá hợp lệ.



VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 7, toà nhà HH Office, số 15 ngõ 293 Khuất Duy Tiến, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Hotline: 0912.254.860

Email: admin@wikilegal.vn

CHI NHÁNH TP. HCM

Địa chỉ: Tầng 2, toà nhà H3, số 384 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, TP. HCM

Hotline: 0989.313.818

Email: hcm.office@wikilegal.vn

Tin nhanh này chỉ mang tính chất tham khảo, không phải tư vấn pháp lý chính thức của Wiki Legal. Trong mọi trường hợp, Wiki Legal không chịu trách nhiệm về việc người đọc sử dụng, tham khảo, tham chiếu các thông tin được nêu trong tin nhanh này.