

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYÊN QUANG

ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu giá tài sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 27/6/2024; Chủ tịch nước ký Lệnh công bố số 06/2024/L-CTN ngày 02/7/2024; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về đẩy mạnh cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phòng, chống tham nhũng, 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 đầu giá tài sản như: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng¹; Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới²; các văn bản chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng, chống 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 nhũng³; Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư⁴; Nghị quyết số

¹ Văn kiện Đại hội nhấn mạnh “hoàn thiện thể chế để thúc đẩy quá trình chuyển đổi số. Đẩy nhanh xây dựng khung chính sách, pháp luật đối với xây dựng Chính phủ điện tử hướng tới Chính phủ số. Xây dựng, thử nghiệm, hoàn thiện khuôn khổ pháp lý cho các mô hình kinh doanh mới ứng dụng công nghệ cao”.

² Nghị quyết xác định một trong những nhiệm vụ trọng tâm là “hoàn thiện cơ chế kiểm soát quyền lực Nhà nước, đẩy mạnh phòng, chống tham nhũng, tiêu cực”.

³ Văn bản chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng, chống tham nhũng, tiêu cực và kết luận của đồng chí Tổng Bí thư đề nghị các Bộ theo chức năng, nhiệm vụ khẩn trương nghiên cứu, rà soát, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật, không để sơ hở, bất cập để tham nhũng, tiêu cực, trong đó có pháp luật liên quan đến đầu giá tài sản. Hoàn thành sửa đổi Luật Đầu giá tài sản.

⁴ Nghị quyết đưa ra chủ trương, định hướng “hoàn thiện pháp luật, trước hết là pháp luật về doanh nghiệp, khởi nghiệp sáng tạo, sở hữu trí tuệ, thương mại, đầu tư, kinh doanh để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình chuyển đổi số quốc gia và phát triển các sản phẩm, dịch vụ, mô hình kinh tế mới dựa trên nền tảng công nghệ số, Internet và không gian mạng; đồng thời ngăn chặn kịp thời các

499/NQ-UBTVQH15 ngày 28/3/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về hoạt động chất vấn tại phiên họp thứ 9 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá XV⁵; Nghị quyết số 54/NQ-CP ngày 12/4/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về kế hoạch cơ cấu lại nền kinh tế giai đoạn 2021-2025⁶.

Bên cạnh đó, nhiều quy định pháp luật liên quan trực tiếp đến các loại tài sản phải bán thông qua đấu giá và các quy trình trước khi đấu giá (*về thẩm quyền, thủ tục đưa tài sản ra đấu giá, việc định giá, xác định giá khởi điểm...*) và sau khi đấu giá (*việc ký hợp đồng mua bán, phê duyệt kết quả, nộp tiền trúng đấu giá, giao tài sản, cấp phép cho người trúng đấu giá...*) đã hoặc đang được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới sau thời điểm Luật Đấu giá tài sản được ban hành như: Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Thi hành án dân sự, Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Khoáng sản (sửa đổi), Luật Tần số vô tuyến điện (sửa đổi)⁷... Để thể chế hoá chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước, góp phần bảo đảm tính thống nhất, tính đồng bộ, khả thi, hiệu quả của hệ thống pháp luật và đấu tranh phòng, chống tham nhũng, tiêu cực thì việc sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản là rất cần thiết.

2. Cơ sở thực tiễn

Quá trình triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản đã đạt nhiều kết quả quan trọng. Đội ngũ đấu giá viên ngày càng phát triển với số lượng lên đến hơn 1.200 người với gần 600 tổ chức đấu giá tài sản, trong đó có 57 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Số lượng các cuộc đấu giá tài sản 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

tác động tiêu cực cả về kinh tế và xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội trên không gian mạng”...

⁵ Nghị quyết giao Chính phủ, các Bộ, ngành khẩn trương rà soát, kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan; nhất là các quy định liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện tham gia đấu giá, việc xác định giá khởi điểm, tỷ lệ tiền đặt trước, tiền đặt cọc khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, việc xử lý khi cuộc đấu giá có dấu hiệu bất thường; có chế tài đủ mạnh để ngăn chặn, xử lý các trường hợp trúng thầu, trúng đấu giá nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các cam kết.

⁶ Nghị quyết giao Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương nghiên cứu, hoàn thiện các văn bản hướng dẫn trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đảm bảo tính công khai, khách quan và minh bạch.

⁷ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 mở rộng phạm vi điều chỉnh so với Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008; Luật Thi hành án dân sự quy định việc bán đấu giá tài sản mang tính cưỡng chế nên cần có một số quy định đặc thù; Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; Luật Khoáng sản (sửa đổi), Luật Tần số vô tuyến điện (sửa đổi) quy định về yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá cũng như việc xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá mà hiện nay với quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật Đấu giá tài sản là chưa đáp ứng được.

phân tạo nguồn lực cho hoạt động đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương⁸. Các hình thức đấu giá được áp dụng phong phú, đa dạng; việc ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá 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.

Tuy nhiên, trong bối cảnh đất nước tiếp tục đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội và các ngành dịch vụ theo cơ chế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa, bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình thực hiện Luật Đấu giá tài sản đã phát sinh một số vấn đề hạn chế, bất cập, cần sửa đổi, bổ sung để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, cụ thể như sau:

Thứ nhất, chất lượng của đội ngũ đấu giá viên tuy đã được nâng cao nhưng vẫn còn một số hạn chế. Một bộ phận đấu giá viên còn yếu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề; việc cập nhật kiến thức pháp luật, hoàn thiện kỹ năng hành nghề của đội ngũ đấu giá viên còn chưa được thực hiện thường xuyên, chưa hiệu quả. Một số thủ tục về thay đổi đăng ký hoạt động của doanh nghiệp, chi nhánh doanh nghiệp đấu giá tài sản còn chưa được quy định.

Thứ hai, một số quy định về trình tự, thủ tục đấu giá chưa chặt chẽ, chưa phù hợp với thực tiễn, gây vướng mắc (*thời hạn bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước chưa hợp lý...*); chưa có quy định riêng đối với một số tài sản đặc thù như quyền khai thác khoáng sản, quyền sử dụng tần số vô tuyến điện, quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nên việc áp dụng trình tự, thủ tục đấu giá chung còn khó khăn (*chưa có quy định về cách thức xác định tiền đặt trước trong trường hợp giá khởi điểm chưa xác định được bằng tiền, về thời gian cơ quan có thẩm quyền xét duyệt yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá...*). Thực tiễn vẫn còn tình trạng đấu giá viên vi phạm pháp luật, vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp bị xử lý hành chính, hình sự. Cơ chế hủy kết quả đấu giá của cơ quan có thẩm quyền trong một số trường hợp còn vướng mắc, nhất là trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng đã được công chứng. Việc ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số chưa theo kịp yêu cầu thực tiễn; việc áp dụng hình thức đấu giá trực tuyến còn chưa phổ biến.

Thứ ba, công tác quản lý nhà nước về hoạt động đấu giá tài sản còn hạn chế nhất định, nhất là việc kiểm tra, thanh tra về tổ chức, hoạt động đấu giá của cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương và địa phương chưa được thường xuyên nên việc phát hiện, xử lý sai phạm có lúc, có nơi còn chưa kịp thời, hiệu quả; việc xử lý mang tính răn đe chưa cao. Cơ chế kiểm soát hoạt động đấu giá còn

⁸ Theo số liệu thống kê, từ tháng 07/2017 đến 31/12/2022, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức hơn 200.000 cuộc đấu giá, chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm là gần 110.000 tỷ đồng.

bộ lộ hạn chế; một số cơ quan, người có tài sản đấu giá còn thiếu trách nhiệm trong việc giám sát quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến sai phạm.

Trước yêu cầu thực tiễn đối với hoạt động đấu giá tài sản và bối cảnh Chính phủ đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số mạnh mẽ hiện nay, việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đấu giá tài sản nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập nêu trên, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ 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 là rất cần thiết và cấp bách.

II. BỐ CỤC CỦA LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (*sau đây viết tắt là Luật năm 2024*) gồm 03 điều, cụ thể:

- **Điều 1:** Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, trong đó sửa đổi, bổ sung 43 điều; bổ sung 02 điều mới; bãi bỏ 02 điều và một số điểm, khoản của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- **Điều 2:** Quy định về hiệu lực thi hành.

- **Điều 3:** Quy định về quy định chuyên tiếp.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Giá năm 2023 (*sau đây viết tắt là Luật năm 2016*), cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 về áp dụng Luật đấu giá tài sản và quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản tại các luật khác

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung quy định về áp dụng Luật đấu giá tài sản và quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản tại các luật khác, trong đó bổ sung quy định về việc không áp dụng trình tự, thủ tục đấu giá của Luật Đấu giá tài sản đối với trường hợp **đấu giá biển số xe**, theo đó, việc đấu giá đối với biển số xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về trật tự, an toàn giao thông đường bộ để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ vừa được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 7.

Như vậy, trường hợp có sự khác nhau giữa quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật Đấu giá tài sản và quy định của luật khác thì áp dụng quy định của Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp việc đấu giá đối với chứng khoán được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán; việc đấu giá đối với tài sản công của cơ quan Việt Nam ở nước ngoài được thực hiện theo quy định của

pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; việc đấu giá đối với biển số xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về trật tự, an toàn giao thông đường bộ.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 về tài sản đấu giá

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Tài sản đấu giá

1. Tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá bao gồm:

- a) Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*
- b) Quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về khoáng sản;*
- c) Quyền sử dụng tần số vô tuyến điện theo quy định của pháp luật về tần số vô tuyến điện;*
- d) Quyền sử dụng mã, số viễn thông và tên miền quốc gia Việt Nam “.vn” theo quy định của pháp luật về viễn thông;*
- đ) Quyền sử dụng rừng, cho thuê rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;*
- e) Tài sản cố định của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;*
- g) Tài sản là hàng dự trữ quốc gia theo quy định của pháp luật về dự trữ quốc gia;*
- h) 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;*
- i) Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;*
- k) Tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;*
- l) Tài sản kê biên để bảo đảm thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;*
- m) Tài sản của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã phá sản theo quy định của pháp luật về hợp tác xã và pháp luật về phá sản;*
- n) Tài sản của doanh nghiệp phá sản theo quy định của pháp luật về phá sản;*

o) Nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của 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 theo quy định của pháp luật;

p) Tài sản khác mà pháp luật quy định phải đấu giá.

2. Tài sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn đấu giá.”.

Theo đó, Luật năm 2024 tiếp tục quy định tài sản đấu giá theo hướng liệt kê các loại tài sản đấu giá, gồm: (1) Tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá; (2) Tài sản không thuộc loại tài sản thứ nhất mà cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn đấu giá, trong đó, đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, Luật năm 2024 đã bổ sung tài sản là “*Quyền sử dụng mã, số viễn thông và tên miền quốc gia Việt Nam “.vn” theo quy định của pháp luật về viễn thông*” và đưa ra khỏi danh mục tài sản phải đấu giá là “*Tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu sung quỹ nhà nước*”.

3. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 5 về giải thích từ ngữ

- Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung giải thích 03 cụm từ ngữ gồm: (1) Bước giá; (2) Đấu giá tài sản; (3) Người tham gia đấu giá.

- Bổ sung giải thích 02 cụm từ ngữ, gồm:

+ *Cổng Đấu giá tài sản quốc gia* là hệ thống công nghệ thông tin do cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản xây dựng, quản lý và vận hành nhằm mục đích thống nhất quản lý thông tin về đấu giá tài sản và thực hiện đấu giá trực tuyến đáp ứng yêu cầu quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 7 về bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung quy định về bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trong đó bổ quy định đối với trường hợp “*Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản*” được giải quyết tranh chấp theo thủ tục rút gọn của pháp luật về tố tụng dân sự.

5. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 9 về các hành vi bị nghiêm cấm

5.1. Hành vi bị nghiêm cấm đối với đấu giá viên

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung hành vi bị nghiêm cấm đối với đấu giá viên, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1, trong đó bổ sung hành vi bị nghiêm cấm “*Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản*”.

- Bổ sung điểm đ1 vào sau điểm đ khoản 1 hành vi “*Đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá*”.

5.2. Hành vi bị nghiêm cấm đối với tổ chức đấu giá tài sản

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung hành vi bị nghiêm cấm đối với tổ chức đấu giá tài sản, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2, trong đó bổ sung hành vi bị nghiêm cấm “*Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản*”.

- Sửa đổi, bổ sung điểm d, khoản 2 từ “*Đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi*” thành “*Đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá*”, theo đó trong mọi trường hợp đề lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá đều là hành vi bị nghiêm cấm, chứ không chỉ trong trường hợp “*nhằm mục đích trục lợi*” như quy định của Luật năm 2016.

- Bổ sung điểm d1 và điểm d2 vào sau điểm d khoản 2, theo đó bổ sung 02 hành vi bị nghiêm cấm “*Giả mạo hồ sơ hoặc cố ý cung cấp thông tin làm sai lệch hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*” và “*Sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác*”.

5.3. Hành vi bị nghiêm cấm đối với người có tài sản đấu giá

Luật năm 2024 bổ sung hành vi bị nghiêm cấm đối với người có tài sản đấu giá “*Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật*”

5.4. Hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác

Luật năm 2024 bổ sung 03 hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác, gồm: (1) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai

người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản; (2) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó; (3) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 10 về tiêu chuẩn đấu giá viên

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung quy định về tiêu chuẩn đấu giá viên, trong đó đối với tiêu chuẩn về trình độ chuyên môn, bổ sung 02 lĩnh vực đào tạo là quản trị kinh doanh, kiểm toán; đồng thời quy định tất cả đấu giá viên đều phải tốt nghiệp khóa đào tạo nghề đấu giá (*không còn trường loại trừ như quy định của Luật năm 2016*).

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 11 về đào tạo nghề đấu giá

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung quy định về đào tạo nghề đấu giá, trong đó bỏ quy định điều kiện được tham gia khóa đào tạo nghề đấu giá “*đã có thời gian làm việc trong lĩnh vực được đào tạo từ 03 năm trở lên*”.

8. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 13 về tập sự hành nghề đấu giá

Luật năm 2024 bổ sung quy định người hoàn thành thời gian tập sự phải có báo cáo bằng văn bản về kết quả tập sự, có nhận xét của đấu giá viên hướng dẫn và xác nhận của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, gửi đến Sở Tư pháp nơi mình đã đăng ký tập sự mới được tham dự kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 15 về những trường hợp không được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá

Luật năm 2024 bổ sung trường hợp “*đã bị kết án về tội vi phạm quy định về hoạt động bán đấu giá tài sản*” thì không được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

10. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 1 Điều 16 về thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá

- Luật năm 2024 sửa đổi quy định về trường hợp thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá từ “*Không hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật này trong thời hạn 02 năm kể từ ngày được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá, trừ trường hợp bất khả kháng*” thành “*Không hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật này trong thời gian*

02 năm liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng”, theo đó trong bất kỳ thời điểm nào, đấu giá viên không hành nghề đấu giá trong thời hạn 02 năm thì sẽ thuộc trường hợp bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

- Bổ sung trường hợp bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá do bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi “*Đẻ lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá*”.

11. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 17 về trường hợp không được cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá

Luật năm 2024 bổ sung trường hợp không được cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá do “*Bị kết án về tội vi phạm quy định về hoạt động bán đấu giá tài sản*”.

12. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 19 về quyền và nghĩa vụ của đấu giá viên

Luật năm 2024 bổ sung quyền của đấu giá viên “*Xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá*” và bổ sung nghĩa vụ “*Tham gia bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ đấu giá theo quy định*”.

13. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 24 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã bổ sung 03 quyền cho tổ chức đấu giá tài sản, gồm: (1) Được thỏa thuận với người có tài sản đấu giá về việc áp dụng một, một số hoặc toàn bộ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật Đấu giá tài sản đối với tài sản cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá; (2) Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; (3) Được liên kết với các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khác để tổ chức việc đấu giá tài sản do cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá.

14. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 34 về Quy chế cuộc đấu giá

- Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung của Quy chế cuộc đấu giá, trong đó bổ sung một số nội dung chính của Quy chế cuộc đấu giá, như: Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc

đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ trong trường hợp đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá hoặc đấu giá bằng hình thức trực tuyến; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; Giá trả của từng loại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người có quyền sử dụng đất không đồng thời là người có quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Bổ sung trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết Quy chế cuộc đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, nơi tổ chức phiên đấu giá và thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia đồng thời với việc thông báo công khai việc đấu giá quy định.

15. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 35 về niêm yết việc đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản, cụ thể:

- Bổ sung nơi niêm yết thông tin về đấu giá tài sản là động sản, bất động sản tại “*Trụ sở của người có tài sản đấu giá*”.

- Bổ sung quy định trong trường hợp 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 thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá và nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

- Bổ sung quy định về niêm yết trong trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn, nếu tài sản là động sản thì thời gian niêm yết liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá; tài sản là bất động sản thì thời gian niêm yết liên tục ít nhất là 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Bổ sung các thông tin chính phải niêm yết.

- Bổ sung hồ sơ niêm yết khi lưu phải có văn bản xác nhận về việc kết thúc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

16. Sửa đổi, bổ sung Điều 36 về xem tài sản đấu giá

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung Điều 36 như sau:

“Điều 36. Xem tài sản đấu giá

1. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có). Trên tài sản hoặc mẫu tài sản phải ghi rõ tên của người có tài sản đấu giá và thông tin về tài sản.*

Trường hợp tài sản đấu giá là quyền tài sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có).

2. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá”.*

Theo đó, Luật năm 2024 đã bỏ quy định về thời điểm trực tiếp xem tài sản; kéo dài thời gian xem từ 02 ngày lên 03 ngày làm việc; bỏ quy định về xem tài sản đối với tài sản là quyền tài sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

17. Sửa đổi, bổ sung Điều 37 về địa điểm tổ chức phiên đấu giá

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung Điều 37 như sau:

“Điều 37. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. *Người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận lựa chọn địa điểm để tổ chức phiên đấu giá như sau:*

a) *Địa điểm trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, trụ sở của người có tài sản đấu giá hoặc nơi có tài sản đấu giá trong trường hợp tài sản là động sản;*

b) *Địa điểm trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá trong trường hợp tài sản là bất động sản; trường hợp tài sản là bất động sản ở các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác nhau thì người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lựa chọn địa điểm tại một trong các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản, trụ sở của người có tài sản đấu giá hoặc trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.*

2. *Trường hợp sau khi hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo Quy chế cuộc đấu giá mà địa điểm tổ chức phiên đấu giá không đáp ứng được điều kiện tổ chức thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện như sau:*

a) *Thỏa thuận thống nhất với người có tài sản đấu giá bằng văn bản về việc thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá nhưng phải trong phạm vi quận, huyện,*

thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã thông báo công khai;

b) Thông báo bằng văn bản về địa điểm tổ chức phiên đấu giá cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện. Việc thông báo phải thực hiện chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá được xác định trong Quy chế cuộc đấu giá đã ban hành”.

Theo đó, Luật năm 2024 đã quy định cụ thể về địa điểm để tổ chức phiên đấu giá theo từng trường hợp (*động sản, bất động sản, bất động sản ở 01 tỉnh, bất động sản ở nhiều tỉnh*) thay vì quy định chung là nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận như quy định của Luật năm 2016; bổ sung quy định về việc thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

18. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 38 về đăng ký tham gia đấu giá

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 38 về đăng ký tham gia đấu giá, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung khoản 2, bổ sung trách nhiệm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá; bổ sung quy định về đấu giá trong trường hợp theo thủ tục rút gọn, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

- Bổ sung các khoản 2a, 2b, 2c, 2d và 2đ vào sau khoản 2 quy định về Hồ sơ mời tham gia đấu giá; bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Hồ sơ tham gia đấu giá, cụ thể”

“2a. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Quy chế cuộc đấu giá;
- c) Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

2b. Trường hợp 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 thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính,

liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày.

Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

2c. Trường hợp tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trụ sở ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá thì ngoài việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở của người có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận với người có tài sản đấu giá nhưng phải trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo thời gian quy định tại khoản 2 và khoản 2b Điều này.

2d. Ngoài việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại các khoản 2, 2b và 2c Điều này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm khác hoặc bằng hình thức trực tuyến trên trang thông tin điện tử của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

2đ. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

b) 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.”.

19. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 39 về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 39 về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước, cụ thể:

- Bổ sung khoản 1a và khoản 1b quy định về tiền đặt trước, cụ thể:

“1a. 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 quy định tại khoản 1b Điều này và các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đấu giá quyền khai thác khoáng sản mà giá khởi điểm chưa xác định được bằng tiền thì tiền đặt trước được xác định theo quy định của pháp luật về khoáng sản; đối với đấu giá quyền khai thác khoáng sản mà giá khởi điểm xác định được bằng tiền thì tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm;

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;

c) Trường hợp đấu giá quyền cho thuê tài sản mà giá khởi điểm được xác định theo đơn giá thuê hằng năm thì tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm nhân với thời hạn cho thuê.

1b. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng tần số vô tuyến điện thì tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận và được xác định như sau:

a) Trường hợp trả giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của khối băng tần đấu giá;

b) Trường hợp trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 59 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của một khối băng tần nhân với số lượng khối băng tần đăng ký mua;

c) Trường hợp trả giá theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của khối băng tần có giá khởi điểm cao nhất trong số các khối băng tần đưa ra đấu giá nhân với số lượng khối băng tần đăng ký mua.”;

- Sửa đổi, bổ sung khoản 2 về thời điểm thu tiền đặt trước, trong đó quy định người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc (Luật năm 2016 quy định Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu

tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá); bổ sung quy định về thu tiền đặt trước trong trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn, đấu giá quyền sử dụng đất, quyền khai thác khoáng sản.

- Sửa đổi, bổ sung khoản 3 về nhận lại tiền đặt trước, trong đó, bổ sung trường hợp người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai (*Luật năm 2016 quy định chỉ được từ chối và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đấu giá*).

- Sửa đổi, bổ sung khoản 4 về trả lại tiền đặt trước, trong đó bổ sung trường hợp trả lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (*Luật năm 2016 quy định chỉ trả lại trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá*).

- Sửa đổi, bổ sung khoản 5 về xử lý tiền đặt trước trong trường hợp trúng đấu giá, trong đó bổ sung quy định rõ trách nhiệm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

20. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 41 về đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 41 quy định về việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, trong đó bổ quy định giá đã trả phải cao hơn giá khởi điểm.

21. Sửa đổi, bổ sung Điều 43 về đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung Điều 43 như sau:

“Điều 43. Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

1. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

Thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Buổi công bố giá được coi là phiên đấu giá.

2. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

a) Thực hiện quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 41 của Luật này;

b) Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

c) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

d) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

đ) Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

e) Công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

3. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bóc thăm để chọn ra người trúng đấu giá”.

Quy định về đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp nêu trên có một số điểm mới cơ bản sau:

- Bổ sung quy định thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

- Sửa đổi quy định về Phiếu trả giá từ “phải được bọc bằng chất liệu bảo mật” thành “phải được cho vào phong bì dán kín”.

- Bổ sung quy định đấu giá viên điều hành phiên đấu giá không được bóc phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá.

- Sửa đổi quy định về việc xử lý trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, theo đó, nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn, trong trường hợp tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá (*Luật năm 2016 quy định chỉ cần có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá*).

22. Bổ sung Điều 43a và Điều 43b vào sau Điều 43.

Luật năm 2024 đã bổ sung Điều 43a và Điều 43b, cụ thể:

“Điều 43a. Đấu giá trực tuyến

1. Việc đấu giá trực tuyến được thực hiện thông qua Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Việc xây dựng, quản lý và vận hành Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, trang thông tin đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về thông tin và truyền thông, pháp luật về thương mại điện tử và pháp luật về đấu giá tài sản.

Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp Cổng Đấu giá tài sản quốc gia được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. 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 tổ chức việc đấu giá trực tuyến thông qua sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc sử dụng trang thông tin đấu giá trực tuyến của mình hoặc thuê, sử dụng trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khác.

4. Chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí thuê trang thông tin đấu giá trực tuyến để tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến được tính vào chi phí đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết yêu cầu, điều kiện đối với Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và yêu cầu, điều kiện, việc thẩm định, phê duyệt trang thông tin đấu giá trực tuyến; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc xây dựng, quản lý, vận hành, sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, trang thông tin đấu giá trực tuyến.

Điều 43b. Trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến

1. 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 thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến theo quy định tại Điều này, các điều từ Điều 33 đến Điều 39, Điều 43a, các điều từ Điều 44 đến Điều 54 và Chương IV của Luật này.

2. 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 đăng tải Quy chế cuộc đấu giá, thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc trang thông tin đấu giá trực tuyến.

3. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, trả giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc trang thông tin đấu giá trực tuyến; nộp tiền đặt trước theo quy định; xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản đấu giá trực tiếp theo Quy chế cuộc đấu giá.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công đấu giá viên điều hành phiên đấu giá trực tuyến. 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 phân công thành viên điều hành phiên đấu giá trực tuyến.

5. Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc trang thông tin đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người tham gia đấu giá.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

23. Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 46 về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã bổ sung khoản 2a, bổ sung quy định về thời hạn ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, theo đó, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

24. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 47 về quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

- Luật năm 2024 đã bổ sung một số quyền của người có tài sản đấu giá, gồm:

+ Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác

định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu.

+ Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong trường hợp đấu giá tài sản thi hành án.

+ Thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc áp dụng một, một số hoặc toàn bộ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của trong trường bán tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức tự nguyện lựa chọn bán thông qua đấu giá.

- Bổ sung một số nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá, gồm:

+ Xác định giá khởi điểm, mức giảm giá của tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó.

+ Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá.

+ 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.

+ Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá.

+ Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá.

25. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 49 về đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

Luật năm 2024 sửa đổi, bổ sung khoản 1, trong đó bỏ quy định phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có tài sản đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá; đồng thời bổ sung quy định trường hợp pháp luật áp dụng đối với tài sản quy định không được đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá thì không được thực hiện đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

26. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 1 Điều 52 về đấu giá không thành

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số quy định về đấu giá không thành, trong đó bổ sung trường hợp đấu giá không thành do “*Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá*” và trường hợp “*Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật này*”.

27. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 53 về đấu giá theo thủ tục rút gọn

Luật năm 2024 đã bổ sung quy định việc đấu giá theo thủ tục rút gọn không áp dụng đối với tài sản là 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, quyền sử dụng tần số vô tuyến điện và tài sản khác theo quy định của luật có liên quan.

28. Sửa đổi, bổ sung Điều 70 về xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan

Luật năm 2024 thay vì quy định chung người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật như Luật năm 2016, đã sửa đổi, bổ sung, quy định cụ thể về xử lý vi phạm, như sau:

“Điều 70. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật này, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

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 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”.*

29. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 72 về hủy kết quả đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 72, bổ sung trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ để người có tài sản đấu giá hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

30. Sửa đổi, bổ sung Điều 73 về hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung Điều 73 như sau:

“Điều 73. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản

1. *Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.*

2. *Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 72 của Luật này được thực hiện như sau:*

a) *Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản thực hiện việc hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản. Trình tự, thủ tục hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan;*

b) *Người có tài sản đấu giá hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật”.*

Theo đó, Luật năm 2024 đã bỏ quy định về trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 5 “*Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này*”; đồng thời quy định cụ thể về trình tự, thủ tục hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 72.

31. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 2 Điều 77 về trách nhiệm của Bộ Tư pháp tham mưu Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá tài sản

Luật năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung một số quy định về trách nhiệm của Bộ Tư pháp tham mưu Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá tài sản, trong đó bổ sung một số trách nhiệm, như: (1) Chủ trì, phối hợp với bộ, ngành có liên quan quy định chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và các chi phí khác liên quan theo quy định của pháp luật; (2) Quy định chương trình, nội dung và tổ chức bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ của đấu giá viên.

32. Quy định chuyển tiếp

Điều 3 Luật năm 2024 quy định chuyển tiếp như sau:

- Trường hợp người có tài sản đấu giá đã thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày 01/01/2025 nhưng chưa có kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá tiếp tục thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật năm 2016.

- Trường hợp người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đã ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trước ngày 01/01/2024 thì việc tổ chức đấu giá được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật năm 2016.

- Trường hợp người được miễn đào tạo nghề đấu giá đang tập sự hành nghề đấu giá hoặc đã hoàn thành thời gian tập sự hành nghề đấu giá theo quy định của Luật năm 2016 trước ngày 01/01/2025, khi đề nghị cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá thì việc cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá được tiếp tục thực hiện quy định của Luật năm 2016./.

Nơi nhận:

- Các Ban Đảng TU, UBKTTU, VP TU;
- Các Ban của HĐND tỉnh, VPHĐND tỉnh;
- UBMTTQ& TCCTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Hội LG tỉnh; Đoàn LS tỉnh;
- Các tổ chức đại diện của DN, HTX;
- Báo cáo viên PL tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Các DNNN thuộc tỉnh quản lý;
- Các DNNN trung ương đóng tại địa phương tương đương cấp tỉnh;
- Phòng TP huyện, TP;
- Trang TTĐT PBGDPL tỉnh (đăng tải);
- Trang TTĐT STP (đăng tải);
- Lưu: XDKTTHPL&PBGDPL (VTM.Hiền).

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYẾN QUANG