

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CÁC ĐỊA PHƯƠNG: TRƯỜNG HỢP ĐIỂN HÌNH VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM

NGUYỄN NGỌC LINH CHI
Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú

Nhận bài ngày 06/01/2026. Sửa chữa xong 12/02/2026. Duyệt đăng 25/02/2026.

Abstract

This article analyzes land use rights auctions in several localities through typical cases to clarify achievements, existing limitations, and underlying causes arising in implementation practice. Based on a synthesis of current legal regulations, statistical data, and local-level implementation experience, the study identifies prominent issues, including the determination of starting prices, bidders' financial capacity, monitoring mechanisms throughout the auction process, and post-auction handling after winning bids. On that basis, the article draws practical lessons on strengthening transparency, ensuring fair competition, enhancing the accountability of organizing authorities, and improving coordination between land law and legislation on property auctions. The findings contribute to proposing directions for improving policies and procedures for land use rights auctions in the coming period.

Keywords: Auction law, land use rights, land use rights auction.

1. Đặt vấn đề

Đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) là một cơ chế quan trọng trong quản lý, sử dụng đất đai tại Việt Nam, vừa bảo đảm nguyên tắc thị trường trong phân bổ tài nguyên đất, vừa góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước [6]. Theo Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai, trong đó đấu giá QSDĐ được quy định là một trong những hình thức giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất qua đấu giá nhằm lựa chọn chủ thể sử dụng đất hiệu quả nhất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các điều kiện pháp lý liên quan. Để hướng dẫn chi tiết thi hành một số quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (Luật Đất đai 2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024 (Nghị định 102/2024/NĐ-CP), Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 (Luật Đầu tư 2025) đã được ban hành, quy định rõ hơn về trình tự, thủ tục, điều kiện tham gia và tổ chức đấu giá QSDĐ khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất. Những nội dung này bao gồm lập phương án đấu giá, xác định giá khởi điểm, điều kiện tham gia và trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai theo pháp luật đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Gần đây, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá QSDĐ trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai 2024 tiếp tục hoàn thiện cơ chế pháp lý, đặc biệt trong các cuộc đấu giá QSDĐ ở nhằm tăng cường trách nhiệm của người tham gia và xử lý các hành vi vi phạm theo đúng pháp luật.

Thực tiễn đấu giá tại một số địa phương thời gian qua cho thấy cả mặt tích cực lẫn tiêu cực trong việc tổ chức và giám sát hoạt động này. Điển hình là phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Thành phố Hồ Chí Minh), nơi giá trúng đấu giá cao bất thường nhưng sau đó xảy ra tình trạng bỏ cọc và tạo "cơn sốt ảo" trên thị trường, gây lo ngại về tính minh bạch và hiệu quả pháp luật đấu giá đất [2]. Tương tự, vụ việc tại Sóc Sơn (Hà Nội) với việc "thổi giá đất" lên mức bất thường và bị

Email: nguyenngoclinhchith@gmail.com.

DOI: 10.64410/RGVP8255

cơ quan chức năng điều tra cho thấy những kẽ hở pháp lý trong tổ chức đấu giá và ngăn ngừa hành vi thông đồng, thao túng giá [1].

Bài viết này sẽ phân tích một số trường hợp điển hình tại các địa phương, làm rõ những bài học kinh nghiệm từ thực tiễn để kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá QSDĐ trong thời gian tới.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Quy định pháp luật Việt Nam về đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá QSDĐ hiện nay được điều chỉnh bởi Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15) (Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Trên cơ sở các văn bản pháp luật này, ở mỗi địa phương, căn cứ vào nhu cầu, tình hình thực tiễn mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ ban hành các văn bản pháp quy hướng dẫn trực tiếp đối với hoạt động đấu giá QSDĐ tại địa phương mình với nguyên tắc là các văn bản hướng dẫn thi hành không trái với các văn bản trên.

Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, tại khoản 2 Điều 5 quy định “*Đấu giá tài sản là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định*”. Từ cách hiểu trên có thể hiểu đấu giá quyền sử dụng đất có thể hiểu là việc Nhà nước giao đất, cho thuê có thu tiền sử dụng đất thông qua việc tham gia đấu giá với hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định pháp luật.

2.1.1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2024 không liệt kê về từng loại đất cụ thể như Luật Đất đai số 45/2013/QH13 mà dùng kỹ thuật quy định theo nhóm đối tượng là: (i) dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất Nhà nước¹; và (ii) trường hợp giao đất ở cho cá nhân. Các trường hợp đấu giá trên cần thỏa mãn không bao gồm các trường hợp được loại trừ theo quy định tại Điều 124 (các trường hợp không đấu giá QSDĐ đất), Điều 126 (về các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án) của Luật Đất đai 2024. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 đã có những điểm mới về trường hợp đấu giá QSDĐ là: (i) bỏ trường hợp đấu giá QSDĐ đối với trường hợp giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình; (ii) và trường hợp đấu giá đối với đất được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2.1.2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất

Điều 125 Luật Đất đai 2024 quy định điều kiện để tiến hành đấu giá QSDĐ gồm: (i) đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối; (ii) có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá QSDĐ đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217; (iii) có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (iv) có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các quy định trên không được xuất hiện trực tiếp trong Luật Đất đai 2013 mà được ghi nhận ở văn bản dưới Luật. Luật Đất đai 2024 đã đưa nên, nâng tầm pháp lý của các điều kiện để bảo đảm tính pháp lý, rõ ràng và chặt chẽ hơn.

Việc đấu giá QSDĐ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn².

1) Theo khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 gồm: Đất sử dụng vào mục đích công cộng; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá; Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt; Đất có mặt nước chuyên dùng; Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất; Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý; Đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong các trường hợp tại điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 82; khoản 2 Điều 82 tại khu vực nông thôn; khoản 5 Điều 86; điểm e khoản 2 Điều 181 của Luật này; Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan; Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn; Đất chưa sử dụng.

2) Điều 4.5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

2.1.3. Chủ thể tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức tham gia đấu giá QSDĐ phải có đủ các điều kiện: (i) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai năm 2024; (ii) bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; (iii) có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; (iv) nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá QSDĐ; (v) phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ; (vi) không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; (vii) đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác và điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Cá nhân điều kiện cá nhân tham gia đấu giá QSDĐ phải thỏa mãn các điều kiện: (i) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024; (ii) có điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; (iii) trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định nêu trên.

Như vậy, mọi cá nhân, tổ chức đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý đều có quyền tham gia đấu giá, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng và không phân biệt đối xử giữa các chủ thể. Đồng thời, việc loại trừ những đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật có ý nghĩa quan trọng trong việc phòng ngừa hành vi thông đồng, thao túng kết quả đấu giá và bảo vệ tính công khai của quá trình lựa chọn nhà đầu tư. Bên cạnh đó, các yêu cầu về năng lực tài chính và khả năng thực hiện dự án của người tham gia góp phần sàng lọc những chủ thể thiếu năng lực, qua đó hạn chế nguy cơ chậm triển khai hoặc bỏ dở dự án sau khi trúng đấu giá, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất và lợi ích cho Nhà nước. Tuy nhiên, việc điều chỉnh khoản tiền đặt trước tối thiểu và tối đa trong Luật Đấu giá tài sản không làm hạn chế tình trạng bỏ cọc mà trái lại. Bởi biên độ quá rộng vô hình tạo thành khoảng trống an toàn cho sự móc nối giữa tổ chức hành nghề đấu giá và người tham gia đấu giá tài sản [9, tr. 18-23].

2.1.4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

Điều 125 và Điều 229 Luật Đất đai 2024 xác định nguyên tắc chung là việc tổ chức đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trên cơ sở đó, luật đồng thời ghi nhận rõ các trường hợp đấu giá QSDĐ không thành, bao gồm: hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia; có nhiều người đăng ký nhưng chỉ có một người tham gia phiên đấu giá; có nhiều người tham gia nhưng chỉ có một người trả giá; hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ. Ngoài các trường hợp nêu trên, việc xác định đấu giá không thành còn được áp dụng đối với những tình huống khác theo quy định của Luật Đấu giá 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, qua đó bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản trong điều chỉnh hoạt động này.

2.2. Thực tiễn đấu giá quyền sử dụng đất tại một số địa phương: trường hợp điển hình

2.2.1. Trường hợp đấu giá đất ở Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh

Việc tổ chức đấu giá QSDĐ tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Thành phố Hồ Chí Minh) được coi là một trong những phiên đấu giá lớn nhất trong lịch sử phân bổ đất công ở Việt Nam. Trong các phiên đấu giá diễn ra cuối năm 2021, thành phố đã đưa ra đấu giá 04 lô đất thuộc khu chức năng số 3, khu dân cư phía Bắc, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức, với kết quả trúng đấu giá cao 7,09 lần giá khởi điểm, góp vào ngân sách số tiền là 37.346 tỷ đồng [1], Đặc biệt, trong đó có Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt đã trúng đấu giá lô đất với mức 24.500 tỷ đồng (hơn 2,4 tỷ đồng/m²) khu đất có diện tích hơn 10.000 m², sau 70 lượt đấu... Theo dự tính, nếu các chủ thể tham gia đấu thầu thực hiện đúng quy trình, thủ tục và nộp đủ số tiền trúng đấu giá sẽ bổ sung nguồn thu cho ngân sách thành phố để đầu tư công trình hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, phục vụ lợi ích quốc gia,

lợi ích công cộng và hoàn trả lại chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Tuy nhiên, sau đó một số doanh nghiệp trúng đấu giá đã không nộp tiền sử dụng đất đúng hạn và xin bỏ cọc, làm cho kết quả của một số phiên đấu giá không thành công và phải tổ chức lại. Công ty Ngôi Sao Việt đã chấp nhận mất 600 tỷ đồng để bỏ cọc và không tiếp tục mua lô đất [2]; Công ty Bình Minh xin bỏ cọc và chịu mất số tiền cọc là 145,6 tỷ đồng [5]. Hai công ty còn lại chưa nộp tiền và có văn bản đề nghị phân kì làm 6 đợt nộp tiền, nhưng sau đó doanh nghiệp không nộp thêm các khoản tiền nào. Cơ quan thuế đã ra quyết định phong tỏa, cưỡng chế trích tiền từ tài khoản hai công ty nhưng con số thu lại rất ít.

Việc đưa ra mức giá cao đột biến cùng tình trạng bỏ cọc tại Thủ Thiêm đã dẫn đến hệ lụy như tác động lên mặt bằng giá đất khu vực xung quanh, làm phức tạp việc tính toán giá đất cụ thể trong các dự án khác và đặt ra yêu cầu điều chỉnh công tác định giá đất, đảm bảo phù hợp với giá thị trường thực tế. Về mặt quản lý nhà nước, những tình huống này cho thấy cần tăng cường giám sát, quy định rõ điều kiện tham gia của các chủ thể, cũng như chế tài đối với việc bỏ cọc nhằm hạn chế rủi ro và nâng cao hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng đất. Điều đáng lo ngại nhất là điều này dẫn đến hệ quả Khu đô thị mới Thủ Thiêm khó đạt lộ trình như kỳ vọng để trở thành trung tâm tài chính quốc tế.

2.2.2. Vụ việc “thổi giá” đất tại Sóc Sơn

Tại huyện Sóc Sơn (Thành phố Hà Nội), phiên đấu giá QSDĐ diễn ra vào cuối năm 2024 đã trở thành điểm nóng khi có nhóm đối tượng đã có hành vi thỏa thuận, thông đồng để “thổi giá” các lô đất lên đến 30 tỷ đồng/m² – mức giá phi lý so với giá thị trường và giá khởi điểm dự kiến [7]. Các đối tượng thống nhất sẽ trả giá ở ngưỡng do đối tượng Phạm Ngọc Tuấn đưa ra từ trước, nếu có người tham gia đấu giá khác trả cao hơn thì đến vòng sau sẽ trả giá cao bất thường. Sau đó không trả giá ở vòng tiếp theo nhằm mục đích để phiên đấu giá không thành buộc phải tổ chức đấu giá lại. Việc các nhóm đối tượng bỏ giá cao bất thường tại vòng thứ 5 đã gây mất an ninh trật tự tại khu vực đấu giá. Hành vi nâng giá trên của các đối tượng đã vi phạm khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, hậu quả gây thiệt hại tổng gần 420 triệu đồng. Số đối tượng vi phạm đã bị khởi tố theo tội “Vi phạm quy định về hoạt động bán đấu giá tài sản” theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 218 Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 12/2017/QH14 và Luật số 86/2025/QH15, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đưa các bị cáo ra xét xử lưu động để tạo hiệu ứng răn đe, nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng [10].

Trong thời gian tới, nhiều địa phương khác trên cả nước như Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Gia Lai đang đẩy mạnh tổ chức đấu giá QSDĐ nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách và thu hút đầu tư trong giai đoạn 2026–2030. Xu hướng này đi kèm với những thách thức chung như nguy cơ thao túng, đầu cơ trong đấu giá khi giá đất tăng cao, đặt ra yêu cầu hoàn thiện khung pháp lý, giám sát chặt chẽ, và nâng cao trách nhiệm của các cơ quan tổ chức đấu giá. Thêm vào đó, việc triển khai nhiều phiên đấu giá quy mô lớn tại các khu vực trung tâm đòi hỏi cơ chế kiểm tra, xử lý tình huống kịp thời để tránh những hệ lụy tiêu cực như làm méo mó thị trường đất đai hay làm chậm quá trình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

2.3. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật Việt Nam về đấu giá đất và nâng cao hiệu quả thực thi

Đấu giá QSDĐ nói chung, đấu giá quyền sử dụng đất nhằm thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư là nội dung có ý nghĩa quan trọng trong định hướng quản lý đất đai của Nhà nước nhằm vừa đảm bảo nền kinh tế vận hành theo thể chế thị trường, vừa đảm bảo tiêu chí quản lý của Nhà nước. Trước những thực trạng về các vụ đấu giá đất ở khu vực Thủ Thiêm, thành phố Hồ Chí Minh tháng 12/2021 hay vụ ở Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội vào tháng 11/2024 là những cuộc đấu giá có giá trị rất lớn từ trước đến nay, nhưng sau khi đấu giá, nhà đầu tư chấp nhận mất cọc hoặc nâng giá lên cao sau đó vòng sau bỏ cuộc để đơn vị tổ chức đấu giá phải tiến hành đấu giá lại... Các vụ việc tương tự xảy ra ở các địa phương vi phạm pháp luật về đấu giá, đã để lại nhiều hệ lụy cần được Nhà nước kiểm

soát, phòng ngừa các hành vi cấu kết, thao túng thị trường. Một số kinh nghiệm, giải pháp trong thời gian tới, Nhà nước cần quan tâm, triển khai thực hiện, cụ thể:

2.3.1. Tháo gỡ nút thắt pháp lý và quy định vấn đề đặt cọc, phòng ngừa việc bỏ cọc

Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 quy định phải nộp tiền đặt trước (đặt cọc) với mức tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá (khoản 1 Điều 39). Tuy nhiên, Luật lại không quy định nhà đầu tư phải nộp thêm tiền đặt cọc hay có văn bản bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng trong trường hợp nhà đầu tư trả giá cao hơn rất nhiều lần so với giá khởi điểm của tài sản đấu giá, để chứng minh năng lực tài chính và đảm bảo nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trúng đấu giá của nhà đầu tư. Vụ ở Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, giá trúng đấu giá gấp 41,6 lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, Luật Đấu giá 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 chỉ sửa đổi nâng tỷ lệ tiền đặt trước tối thiểu từ 5% lên thành 10% và giữ nguyên mức tối đa là 20% giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư (Điều 1.24). Nhiều nhà nghiên cứu cho rằng mức trên chưa phù hợp trong quá triển hợp Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đấu giá QSDĐ trong trường hợp giao đất ở. Vì vậy, khi thông qua Nghị quyết Chính phủ đã quy định “trường hợp đấu giá QSDĐ trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa là 50% giá khởi điểm” (Điều 2). Việc nâng mức tiền đặt trước đối với trường hợp đấu giá QSDĐ là một giải pháp nhằm ngăn chặn tình trạng trả giá cao nhằm trục lợi rồi sau đó bỏ cọc.

Tuy nhiên, để phòng ngừa việc bỏ cọc, Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 cần sửa đổi về việc nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để được tham gia đấu giá theo hướng quy định nhà đầu tư chỉ được trả giá lô đất đấu giá khi có đủ tiền trên tài khoản, hoặc khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng; hoặc đề nghị xem xét việc nhà đầu tư đã nộp tiền đặt trước chỉ được trả giá không vượt quá ngưỡng bao nhiêu lần của giá khởi điểm.

2.3.2. Yêu cầu tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải thỏa mãn các điều kiện “có năng lực tài chính” hoặc điều kiện “không vi phạm pháp luật về đất đai”

Do Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 không có quy định cụ thể về nội dung này, nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư và kinh doanh thương mại Bình Minh mới chỉ thành lập ngày 24/9/2021 thì đến tháng 11/2021 đã tham gia đấu giá. Và trước một tuần mới tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng [8]. Từ thực tiễn tại nhiều địa phương cho thấy, việc cho phép các chủ thể không đủ năng lực tài chính hoặc từng có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai tham gia đấu giá đã làm gia tăng nguy cơ bỏ cọc, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không triển khai dự án sau khi trúng đấu giá, qua đó gây lãng phí nguồn lực đất đai và làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước. Do đó, cần tiếp tục cụ thể hóa trong các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024 các tiêu chí đánh giá năng lực tài chính của người tham gia đấu giá, như yêu cầu chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu tương ứng với giá khởi điểm hoặc quy mô dự án, cung cấp báo cáo tài chính đã được kiểm toán đối với tổ chức, và xác nhận khả năng huy động vốn từ tổ chức tín dụng.

Việc thiết lập cơ chế sàng lọc dựa trên lịch sử tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư và đấu giá tài sản cũng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Hạn chế này đã kịp thời được Chính phủ xử lý khi quy định trường hợp người trúng đấu giá QSDĐ trong giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá, dẫn đến việc hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá, thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị áp dụng biện pháp cấm tham gia đấu giá QSDĐ trong các trường hợp giao đất ở: Từ 2 năm đến 5 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; từ 6 tháng đến 3 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá (Điều 3.1). Khi cơ chế này được thực hiện hiệu quả không chỉ góp phần phòng ngừa hành vi trục lợi, thao túng kết quả đấu giá mà còn nâng cao tính kỷ cương pháp luật, bảo đảm rằng quỹ đất được giao cho những chủ thể có đủ khả năng và thiện chí trong việc khai thác, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và đúng tiến độ.

2.3.3. Tăng cường truyền thông chính sách và bảo đảm công khai, minh bạch thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất

Thực tiễn tại các địa phương cho thấy việc thiếu thông tin đầy đủ và kịp thời có thể làm gia tăng nguy cơ đầu cơ, thao túng giá và làm suy giảm niềm tin của thị trường. Vì vậy, cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong tổ chức đấu giá theo hướng xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu thống nhất và phát triển. Đặc biệt là cho phép áp dụng rộng rãi đấu giá trực tuyến [3]. Phát triển cổng thông tin quốc gia về đất đai trong đó có các thông tin như: bộ thông tin về quỹ đất, giá khởi điểm, điều kiện tham gia, quy chế đấu giá và kết quả trúng đấu giá đều được công bố công khai. Cổng thông tin cần được kết nối với các cổng thông tin cấp tỉnh, cấp xã. Hệ thống này phải bảo đảm cập nhật đầy đủ, chính xác các thông tin liên quan đến khu đất đưa ra đấu giá, quy hoạch, giá khởi điểm, điều kiện tham gia và kết quả đấu giá, qua đó nâng cao khả năng giám sát xã hội và hạn chế nguy cơ gian lận.

2.3.4. Tăng cường thanh tra, giám sát và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm

Công tác kiểm tra cần tập trung vào các khâu then chốt như xác định giá khởi điểm, tiếp nhận hồ sơ tham gia, diễn biến tại phiên đấu giá và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi trúng đấu giá. Các hành vi gian lận, thông đồng, phá hoại phiên đấu giá hoặc chậm nộp tiền trúng đấu giá phải bị xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật, kể cả việc áp dụng chế tài hình sự khi có đủ căn cứ. Kết quả thanh tra, kiểm tra cần được công khai nhằm nâng cao trách nhiệm giải trình của cơ quan quản lý và phát huy hiệu quả răn đe, phòng ngừa chung. Đây cũng là hoạt động nhằm phòng ngừa hành vi tham nhũng trong đấu giá QSDĐ [4, tr. 52-57].

3. Kết luận

Đấu giá QSDĐ là cơ chế then chốt để Nhà nước phân bổ nguồn lực đất đai theo nguyên tắc thị trường, đồng thời tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách và thúc đẩy đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng ở địa phương. Trên nền tảng khung pháp lý mới của Luật Đất đai 2024, Luật Đấu giá 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, hoạt động đấu giá QSDĐ đã được “chuẩn hóa” hơn về điều kiện tổ chức, chủ thể tham gia và trình tự thủ tục, qua đó góp phần tăng tính thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Tuy nhiên, phân tích các trường hợp điển hình cho thấy hiệu quả đấu giá QSDĐ không chỉ phụ thuộc vào “đúng quy trình” mà còn phụ thuộc quyết định vào thực tiễn thực thi ở địa phương. Trường hợp đấu giá đất Thủ Thiêm thể hiện rõ nghịch lý: giá trúng đấu giá rất cao, kỳ vọng tăng thu lớn cho ngân sách, nhưng lại phát sinh tình trạng bỏ cọc và không thực hiện nghĩa vụ tài chính, tạo nhiễu loạn mặt bằng giá và gây hệ lụy đối với công tác định giá, triển khai quy hoạch, cũng như niềm tin thị trường. Trường hợp đấu giá đất tại Sóc Sơn cho thấy rủi ro ở “đầu kia” của chuỗi đấu giá: hành vi thông đồng, thao túng, “thổi giá” nhằm làm hỏng phiên đấu giá hoặc tạo kỳ vọng giá ảo, từ đó gây mất trật tự và làm sai lệch tín hiệu thị trường. Hai nhóm vấn đề này đều chỉ ra các bất cập trong thực tiễn: (i) cơ chế đặt trước, đặt cọc và sàng lọc năng lực tài chính chưa đủ mạnh để bảo đảm tính nghiêm túc của người tham gia; (ii) cơ chế giám sát phòng chống thông đồng, phá rối phiên đấu giá còn cần tăng cường; và (iii) khâu hậu kiểm sau trúng đấu giá (tiền độ nộp tiền, chế tài xử lý vi phạm, cưỡng chế, cấm tham gia...) phải được thiết kế đủ sức răn đe và được thực thi nhất quán.

Từ thực tiễn đó, bài viết rút ra các bài học kinh nghiệm và định hướng hoàn thiện theo hướng quản trị rủi ro toàn chu trình đấu giá trong bối cảnh nhiều địa phương dự kiến đẩy mạnh đấu giá QSDĐ giai đoạn 2026–2030, yêu cầu đặt ra là phải chuyển từ cách tiếp cận “tổ chức được phiên đấu giá” sang cách tiếp cận “đấu giá thành công và thực hiện thành công sau đấu giá”, bảo đảm đồng thời ba mục tiêu: thu đúng - thu đủ cho ngân sách, lựa chọn được chủ thể có năng lực sử dụng đất hiệu quả theo quy hoạch, và ổn định, lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật cần đi liền với nâng cao năng lực thực thi ở địa phương, cơ chế phối hợp liên ngành (tài nguyên môi trường - tài chính - thuế - tư pháp - công an - ngân hàng), và chuẩn hóa quy trình từ trước phiên đấu giá đến sau công nhận kết quả. Đây là điều kiện cần thiết để đấu giá QSDĐ thực sự

trở thành công cụ quản lý đất đai hiệu quả, minh bạch và bền vững, góp phần phát triển kinh tế – xã hội và bảo đảm lợi ích công.

Tài liệu tham khảo

- [1] Ban Mai (2023). *Thành phố Hồ Chí Minh lên kế hoạch đấu giá lại các lô đất “vàng” từng bị bỏ cọc tại Thủ Thiêm*. Nguồn: <https://vneconomy.vn/tp-hcm-len-ke-hoach-dau-gia-lai-cac-lo-dat-vang-tung-bi-bo-coc-tai-thu-thiem.htm>. Truy cập ngày 5/2/2026.
- [2] Nguyễn Đức (2022). *Diễn biến mới về vụ đấu giá đất Thủ Thiêm*. Nguồn: <https://baochinhphu.vn/dien-bien-moi-ve-vu-dau-gia-dat-thu-thiem-102220112102657416.htm>. Truy cập ngày 3/2/2026.
- [3] Nguyễn Khánh Phương (2025). *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*. Tạp chí Công thương, số 27.
- [4] Lê Quang Kiệm (2024). *Phòng, chống tham nhũng và tiêu cực trong đấu giá quyền sử dụng đất công*. Tạp chí Thanh tra, số 1.
- [5] Quốc Phòng (2022). *Vụ đấu giá đất Thủ Thiêm: Cả 4 công ty đều bỏ cọc hơn 1.051 tỷ đồng*. Nguồn: https://congan.com.vn/an-ninh-kinh-te/ca-4-cong-ty-deu-bo-coc-hon-1051-ty-dong_133633.html. Truy cập ngày 5/2/2026.
- [6] Trường Đại học Luật Hà Nội (2018). *Giáo trình Luật Đất đai*. NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
- [7] Vĩnh Hoàng. (2025). *Xét xử vụ ‘thối giá’ đất ở huyện Sóc Sơn lên tới 30 tỷ đồng/m²*. Nguồn: <https://thanglong.chinhphu.vn/xet-xu-vu-thoi-gia-dat-o-huyen-soc-son-len-toi-30-ty-dong-m2-103250306130411486.htm>. Truy cập ngày 5/2/2026.
- [8] Vũ Lê, Đức Minh. (2022). *Sự kín tiếng của công ty vừa bỏ cọc đấu giá đất Thủ Thiêm*. Ngày 10/02/2022. Nguồn: <https://vnexpress.net/su-kin-tieng-cua-cong-ty-vua-bo-coc-dau-gia-dat-thu-thiem-4425943.html>. Truy cập ngày 3/2/2026.
- [9] Vũ Lê Minh. (2024). *Sửa Luật Đấu giá tài sản: Cần nghiên cứu tháo gỡ những vướng mắc nổi cộm, đặc biệt trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất*. Tạp chí Pháp lý, tháng 5.
- [10] Vũ Phong (2025). *Xét xử lưu động các đối tượng ‘thối giá’ đất ở Sóc Sơn (Hà Nội)*. . Nguồn: <https://baochinhphu.vn/xet-xu-luu-dong-cac-doi-tuong-thoi-gia-dat-o-soc-son-ha-noi-102250221103540482.htm>. Truy cập ngày 5/2/2026.

ĐỔI MỚI PHƯƠNG PHÁP GIẢNG DẠY LẤY HỌC VIÊN LÀM TRUNG TÂM...

Tiếp theo trang 217

3. Kết luận

Để nâng cao chất lượng giảng dạy môn Võ thuật, thể dục thể thao và duy trì phát triển công tác võ thuật, thể dục thể thao của Học viện một cách hiệu quả cần có nhiều giải pháp đồng bộ như đổi mới nội dung, phương pháp dạy học theo hướng tích cực, tăng cường cơ sở vật chất, nâng cao năng lực đội ngũ GV và đẩy mạnh các câu lạc bộ hoạt động ngoại khóa và quan trọng nhất là phải có sự phối hợp hài hòa giữa các giải pháp thì chất lượng giảng dạy môn học Võ thuật, thể dục thể thao cho HV, lấy người học làm trung tâm mới ngày càng phát triển và có chất lượng tốt hơn. Đây cũng là vấn đề thực hiện nhiệm vụ giáo dục con người toàn diện mà Đảng và Nhà nước ta rất quan tâm. Thông qua việc nâng cao chất lượng giảng dạy môn học Võ thuật, thể dục thể thao trong nhà trường, xây dựng môi trường học tập tích cực, rèn luyện sức khỏe, tạo ra sân lạnh mạnh chơi cuốn hút HV [6, tr. 52]. Từ đó nâng cao được vị thế nhà trường, vị thế của môn học trong giáo dục, đào tạo con người mới là khỏe về thể chất, trong sáng về tinh thần.

Tài liệu tham khảo

- [1] Bộ Công an (2020). *Chỉ thị số 12/CT-BCA, ngày 20/10/2020 về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 17-NQ/ĐUCA ngày 28/10/2014 của Đảng ủy Công an Trung ương về đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục, đào tạo trong Công an nhân dân*.
- [2] Bộ Công an (2014). *Chỉ thị số 13/CT-BCA, ngày 28/10/2014 về đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo trong Công an nhân dân*.
- [3] Đảng ủy Công an Trung ương (2014). *Nghị quyết số 17-NQ/ĐUCA, ngày 28/10/2014 về đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục, đào tạo trong Công an nhân dân*.
- [4] Lê Khánh Bằng (2001). *Phương pháp dạy học và cách học ở đại học*. NXB Đại học Sư phạm, Hà Nội.
- [5] Nguyễn Đình Nam, Nguyễn Duy Hùng (2020). *Thực trạng và một số giải pháp nâng cao chất lượng giáo dục thể chất cho sinh viên Trường Đại học Phòng cháy chữa cháy*. Tạp chí Giáo dục, số 473 kì 01 tháng 3, tr. 45-47.
- [6] Nguyễn Thu Nga (2017). *Một số biện pháp rèn luyện kĩ năng dạy học cho sinh viên đại học sư phạm ngành Giáo dục thể chất*. Tạp chí Giáo dục, số 418 kỳ 2 tháng 11, tr. 49-53.
- [7] Raja Roy Singh (1991). *Education for the twenty first century - Asia - Pacific perspectives*. UNESCO, Bangkok.
- [8] S. Rassekh (1987). *The Contents of education: a worldwide view of their development from the present to the year 2000*. UNESCO.