

HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ KHÔNG THANH TOÁN VÀ KHI HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ BỊ HỦY BỎ

THÂN VĂN TÀI*

Tóm tắt: Bài viết làm rõ hạn chế của quy định về xử lý kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) khi người trúng đấu giá (NTĐG) không thanh toán và khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ. Trên cơ sở tham khảo giải pháp của pháp luật các nước, bài viết đưa ra kiến nghị hoàn thiện các quy định trên.

Từ khóa: Xử lý kết quả đấu giá; quyền sử dụng đất; không thanh toán; hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy

Ngày nhận bài: 14/01/2024; Biên tập xong: 02/8/2024; Duyệt đăng: 23/12/2024

COMPLETING THE REGULATIONS ON HANDLING LAND USE RIGHTS AUCTIONS RESULTS WHEN THE AUCTION WINNER DOES NOT PAY AND WHEN THE AUCTION SERVICES CONTRACT IS CANCELED

Abstract: The article clarifies the limitations of regulations on handling land use rights auctions results when the auction winner fails to pay and when the auction service contract is canceled. Based on the solutions of the laws of other countries, the article makes recommendations to improve the above regulations.

Keywords: Handling auction results; land use rights; non-payment; canceled auction service contracts

Received: Jan 14, 2024; **Editing completed:** Aug 02, 2024; **Accepted for publication:** Dec 23, 2024

Đặt vấn đề

Trong thực tiễn đấu giá QSDĐ, nhiều trường hợp NTĐG không thanh toán, cũng như hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy mà hai vụ việc sau đây là điển hình.

Vụ việc thứ nhất: Ngày 10/12/2021, Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản (ĐGTS) Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) tổ chức ĐGTS đối với 04 lô đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo đó, 04 doanh nghiệp đã trúng đấu giá¹. Ngày 31/12/2021, Ủy ban nhân dân (UBND) TP.HCM công nhận kết quả đấu giá. Sau khi hết thời hạn nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế, cả 04 doanh nghiệp trúng đấu giá đều không thanh toán². Ngày 09/9/2022, UBND TP.HCM đã ban hành Quyết định số 3065/QĐ-UBND về việc hủy các Quyết định công nhận kết quả

đấu giá QSDĐ đã nêu trên³, và đấu giá lại 04 lô đất này trong thời gian tới⁴.

Vụ việc thứ hai: Ngày 11/3/2021, ông Y (Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh L) ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá với Công ty Đ để ĐGTS là QSDĐ và các hạng mục công trình của Công ty X để thi hành án. NTĐG là Công ty M. Ông Y cho rằng, Công ty Đ tổ chức đấu giá vi phạm Luật ĐGTS năm 2016 (sau đây gọi là Luật ĐGTS),

* Email: Totai.dhl22@hueuni.edu.vn; Totai.hul@hueuni.edu.vn

Nghiên cứu sinh, Thạc sĩ, Giảng viên Trường Đại học Luật, Đại học Huế

³ Công báo TP.HCM (2022), UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 3065/QĐ-UBND về việc hủy các Quyết định số 4420/QĐ-UBND, số 4421/QĐ-UBND, số 4422/QĐ-UBND và số 4423/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND Thành phố, <http://congbao.hochiminhcity.gov.vn/tin-tuc-tong-hop/uy-ban-nhan-dan-thanh-pho-ho-chi-minh-ban-hanh-quyet-%C4%91inh-so-3065-q%C4%91-ubnd-ve-viec-huy-cac-quyet-%C4%91inh-so-4420-q%C4%91-ubnd-so-4421-q%C4%91-ubnd-so-4422-q%C4%91-ubnd-va-so-4423-q%C4%91-ubnd-ngay-31-thang-12-nam-2021-cua-uy-ban-nhan-dan-thanh-pho>, truy cập ngày 13/11/2023.

⁴ Anh Phương (2023), TP.HCM sắp đấu giá lại 4 lô đất Thủ Thiêm bị doanh nghiệp bỏ cọc, <https://vietnamnet.vn/tp-hcm-sap-dau-gia-lai-4-lo-dat-thu-thiem-bi-doanh-nghiep-bo-coc-2165245.html>, truy cập ngày 13/11/2023.

¹ Tấn Đạt, Trung Tín (2021), *Hơn 37.000 tỷ đồng đấu giá 4 lô đất vàng Thủ Thiêm*, <https://vnexpress.net/hon-37-000-ty-dong-dau-gia-4-lo-dat-vang-thu-thiem-4401506.html>, truy cập ngày 13/11/2023.

² Hà Linh (2022), *4 doanh nghiệp trúng thầu đấu giá đất Thủ Thiêm đều đã bỏ cọc*, <https://congthuong.vn/4-doanh-nghiep-trung-thau-dau-gia-dat-thu-thiem-deu-da-bo-coc-182224.html>, truy cập ngày 13/11/2023.

như: Quy chế đấu giá ban hành cùng ngày với thông báo niêm yết (khoản 1 Điều 34); Quy định nộp bản chính chứng từ nộp tiền đặt trước là cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc tham gia đấu giá (điểm c khoản 2 Điều 9); cho 03 khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá (khoản 1 Điều 38); quy định phiên đấu giá phải có 02 người trở lên đối với lần đấu giá thứ 7 (điểm a khoản 1 Điều 49) nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá và hủy kết quả đấu giá. Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L căn cứ Điều 34, Điều 38, khoản 6 Điều 33, khoản 3 Điều 72 Luật ĐGTS chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y⁵.

Trong vụ việc thứ nhất, trước hoàn cảnh NTĐG vi phạm nghĩa vụ bằng việc không thanh toán, người có tài sản đấu giá có thể yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, giải pháp này có thể bế tắc nếu bên kia vẫn trì hoãn thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán. Trong hoàn cảnh này, vấn đề đặt ra là phải có giải pháp để người có tài sản đấu giá được giải phóng khỏi kết quả đấu giá đã được xác lập nhằm tránh hoặc hạn chế thiệt hại. Trong vụ việc thứ hai, để bảo đảm quyền lợi của mình trước sự vi phạm của bên kia, người có tài sản đấu giá (chấp hành viên) đã hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá, tuy nhiên sự hủy bỏ này đã dẫn tới hủy kết quả đấu giá nên ảnh hưởng tới quyền mua tài sản đấu giá của NTĐG. Vậy, liệu có giải pháp nào bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá nhưng đồng thời không ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của NTĐG? Với hai vấn đề đặt ra ở trên, bài viết phân tích giải pháp xử lý theo pháp luật Việt Nam và theo pháp luật các nước; từ đó đưa ra một số kiến nghị tiếp tục hoàn thiện pháp luật Việt Nam về hai vấn đề này.

1. Hoàn thiện quy định về xử lý kết quả đấu giá quyền sử dụng đất khi người trúng đấu giá không thanh toán

Trong vụ việc thứ nhất nêu trên, khi 04 NTĐG không thanh toán, UBND TP.HCM đã ra quyết định hủy bỏ các quyết định công nhận kết quả đấu giá trước đó, và việc này dựa trên cơ sở pháp lý là điểm d khoản 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi bởi khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai). Theo

đó, nếu “NTĐG không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá QSDĐ thì UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ”. Sau này, kể từ ngày 20/5/2023, quy định vừa nêu tiếp tục được duy trì tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên, ban hành Quyết định khi hủy bỏ quyết định công nhận kết quả đấu giá có dẫn tới hủy kết quả đấu giá QSDĐ hay không?

Theo Điều 72 Luật ĐGTS, bản thân việc hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá không dẫn tới hủy kết quả đấu giá. Nói cách khác, nếu chỉ đơn thuần hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá thì kết quả đấu giá vẫn tồn tại, tức vẫn có giá trị pháp lý vì không có căn cứ nào tại điều luật vừa nêu cho thấy kết quả đấu giá sẽ bị hủy trong trường hợp này. Chính vì vậy, mặc dù đã ban hành quyết định hủy bỏ quyết định công nhận kết quả đấu giá QSDĐ, nhưng để hủy kết quả đấu giá, “cứu cánh” duy nhất của người có tài sản đấu giá trong hoàn cảnh này là khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS. Theo đó, để hủy kết quả đấu giá, người có tài sản đấu giá phải: (1) Thỏa thuận với tổ chức ĐGTS và NTĐG về việc hủy kết quả ĐGTS; hoặc (2) thỏa thuận với NTĐG về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; hoặc (3) thỏa thuận với NTĐG về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Như vậy, khi NTĐG không thanh toán, Luật ĐGTS không cho phép hủy bỏ kết quả đấu giá theo ý chí của người có tài sản đấu giá, mà trong mọi trường hợp, phải có sự đồng ý của NTĐG; đây là điểm bất cập của Luật này. Như vụ việc thứ nhất, sau khi có thông báo nộp tiền sử dụng đất đến khi hết thời hạn, cả 04 doanh nghiệp trúng đấu giá đều không thanh toán. Và nếu các doanh nghiệp này không đồng ý hủy kết quả đấu giá hoặc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì người có tài sản đấu giá là Trung tâm phát triển quỹ đất TP.HCM không có cơ sở pháp lý để hủy kết quả đấu giá, nhằm đấu giá lại tài sản. Do không có cơ sở pháp lý để người có tài sản đấu giá có quyền hủy kết quả đấu giá khi NTĐG không thanh toán nên trong thực tiễn áp dụng, người có tài sản đấu giá, tổ chức ĐGTS buộc phải xác lập thỏa thuận với NTĐG về việc kết quả đấu giá sẽ bị hủy nếu NTĐG không thanh toán trong thời hạn. Việc xác lập thỏa thuận này thường được tiến hành theo các xu hướng sau:

Xu hướng thứ nhất, người có tài sản đấu giá và tổ chức ĐGTS thống nhất với nhau về việc

⁵ Bản án số 11/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L về việc tranh chấp về kết quả bán ĐGTS.

NTĐG không thanh toán trong thời hạn là một căn cứ để hủy bỏ kết quả đấu giá và đưa nội dung này vào quy chế đấu giá. Để được tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá thường phải có bản cam kết đồng ý với nội dung nêu trên của quy chế đấu giá. Với cách này, vướng mắc phát sinh ở chỗ, người cam kết đồng ý với thỏa thuận đó là “người tham gia đấu giá”; trong khi đó, khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS lại yêu cầu phải là thỏa thuận với NTĐG, và theo Luật ĐGTS thì đây là hai chủ thể khác nhau. Chính vì vậy, trong thực tiễn xét xử, nếu xác lập với tư cách là người tham gia đấu giá thì không được coi là thỏa thuận hủy kết quả đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS nên không chấp nhận hủy kết quả đấu giá. Chẳng hạn, theo một vụ việc, Tòa án nhận định: “Điều 2 Luật ĐGTS phân định rõ “người tham gia đấu giá” và “NTĐG” là hai chủ thể khác nhau. Khi ông T tham gia đấu giá thì ông T là “người tham gia đấu giá”. Tuy nhiên, kể từ thời điểm ông T là “NTĐG” đến nay ông T không có bất kỳ một thỏa thuận nào về việc hủy kết quả đấu giá. Do đó, kháng cáo của người bị kiện UBND thành phố Đà Nẵng cho rằng ông T không nộp đủ số tiền đã thống nhất thuộc trường hợp hủy kết quả ĐGTS quy định khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS là không đúng pháp luật, không được Hội đồng xét xử chấp nhận”⁶.

Xu hướng thứ hai, sau khi đấu giá thành, người có tài sản đấu giá và NTĐG cùng xác lập thỏa thuận về việc nếu NTĐG không thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn nhất định thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá sẽ bị hủy bỏ; do đó, khi việc vi phạm này xảy ra, người có tài sản đấu giá (bên bán) sẽ có quyền hủy bỏ hợp đồng trên cơ sở điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi hợp đồng này bị hủy bỏ thì kết quả đấu giá QSDĐ cũng bị hủy bỏ theo khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS. Với giải pháp này, sau khi đã có kết quả đấu giá thành mới xác lập thỏa thuận, do đó sẽ dẫn đến có thể các bên không đạt được thỏa thuận và khi đó, NTĐG lại có “đặc quyền” trong việc trì hoãn hoặc không đồng ý với thỏa thuận đó, mặc dù kết quả đấu giá đã được xác lập. Trong trường hợp này, kết quả đấu giá vẫn tồn tại và người có tài sản đấu giá không có cơ sở pháp lý để hủy kết quả đấu giá nhằm giải phóng khỏi kết quả đấu giá đó.

Những phân tích trên cho thấy, giải pháp xử lý kết quả đấu giá theo hướng buộc phải có sự thỏa thuận với NTĐG như Luật ĐGTS là chưa thực sự thuyết phục, gây ra những vướng mắc,

bất cập trong bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá QSDĐ. Tham khảo kinh nghiệm các nước cho thấy, trường hợp NTĐG không thanh toán, dẫn đến hai xu hướng: *Thứ nhất*, khẳng định minh thị trong pháp luật đấu giá về việc người có tài sản đấu giá có quyền đấu giá lại tài sản; và *thứ hai*, cho phép người có tài sản đấu giá được bán lại cho người trả giá thấp hơn nếu đáp ứng một số điều kiện.

Xu hướng thứ nhất có thể thấy ở pháp luật Thái Lan thông qua quy định: “Nếu người trả giá cao nhất không trả tiền mua thì người bán đấu giá tiếp tục bán đấu giá hàng hóa đó”⁷. Như vậy, theo pháp luật Thái Lan, nếu NTĐG không thanh toán tiền mua tài sản thì tài sản sẽ được đấu giá lại. Bộ luật Thương mại Pháp cũng có quy định: “Nếu người mua được hàng hóa bán đấu giá không thanh toán tiền, sau khi đã nhận được thông báo chính thức mà không có sự hồi âm thì hàng hóa sẽ được bán lại theo yêu cầu của người bán. Nếu người bán không đưa ra yêu cầu bán lại trong vòng một tháng kể từ phiên đấu giá, việc bán đấu giá đó sẽ tự bị hủy”⁸. Như vậy, ở Pháp, nếu NTĐG không thanh toán, người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu bán lại (đấu giá). Đoạn 1 Điều 39 Luật Bán ĐGTS năm 1996, sửa đổi, bổ sung năm 2004 của Trung Quốc quy định: “Bên mua phải trả tiền mua tài sản đấu giá theo thỏa thuận, nếu bên mua không trả tiền theo thỏa thuận thì người tổ chức đấu giá đấu giá lại tài sản theo sự đồng ý của khách hàng”. Do đó, người có tài sản đấu giá được quyền đấu giá lại nếu NTĐG không thanh toán trong thời hạn. Pháp luật của Đức và Anh cũng đều có giải pháp xử lý tương tự như pháp luật Trung Quốc đã nêu⁹.

Với xu hướng thứ hai, pháp luật Nhật Bản quy định: “Nếu người mua không thanh toán tiền mua tài sản, thì một trong số những người đã đặt giá cao hơn giá bán thấp nhất có thể trở thành người mua được tài sản, nếu có mức giá trả vượt quá số tiền mà người trả giá cao nhất đã trả sau khi trừ đi số tiền bảo đảm mà người này đã đặt cọc, và có đề xuất được mua”¹⁰. Như vậy, pháp luật Nhật Bản cũng khẳng định tài sản được bán lại. Tuy nhiên, Nhật Bản cho phép bán cho những người trả giá thấp hơn người đã

⁷ Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử, “Kinh nghiệm điều chỉnh pháp luật về đấu giá”, *Tài liệu tham khảo phục vụ hội nghị bồi dưỡng đại biểu dân cử*, 2016, tr. 10.

⁸ Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử, *TĐĐ*, tr. 9.

⁹ Đào Ngọc Báu, Lê Quang Hòa, “Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong hoạt động ĐGTS”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16(320)/2016, tr. 28.

¹⁰ Japan International Cooperation Agency JICA, *Luật Nhật Bản, Tập III*, Nxb. Thanh niên, Hà Nội, 1998, tr. 657, 667.

từ chối mua nếu đáp ứng điều kiện nhất định. Thực ra, Luật ĐGTS của Việt Nam đã áp dụng giải pháp này, quy định tại khoản 1 Điều 51, nhưng chỉ áp dụng cho trường hợp cuộc đấu giá chưa kết thúc.

Không chỉ từ góc độ pháp luật chuyên ngành về đấu giá, các nước còn thừa nhận bên bán có quyền hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản khi bên mua không thanh toán trong luật chung về hợp đồng. Chẳng hạn, theo Điều 541 Bộ luật Dân sự Nhật Bản, sửa đổi năm 2006 thì “nếu một bên không thực hiện trái vụ của mình thì bên kia có quyền định ra một thời hạn hợp lý và yêu cầu bên kia thực hiện. Bên yêu cầu có quyền hủy bỏ hợp đồng nếu bên kia không thực hiện trái vụ trong thời hạn đã định”, và đây “là nguyên tắc chung nên được áp dụng đối với mọi loại hợp đồng ở Nhật Bản”¹¹, nên bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản cũng có quyền này. Khoản 2, 3 Điều 563 Bộ luật Dân sự Trung Quốc năm 2020 quy định: “Các bên có thể hủy bỏ hợp đồng trong bất kỳ trường hợp nào sau đây:... (2) Trước khi hết thời hạn thực hiện, một trong các bên thể hiện rõ ràng hoặc chỉ rõ bằng hành vi của mình rằng anh ta sẽ không thực hiện nghĩa vụ chính; (3) Một trong các bên trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ chính của mình và vẫn không thực hiện trong một thời hạn hợp lý sau khi được yêu cầu”.

Như vậy, ở các nước, luật chuyên ngành về ĐGTS nêu rõ, khi NTĐG không thanh toán, người có tài sản đấu giá được phép bán lại cho người khác. Ngoài ra, luật chung về hợp đồng cũng cho phép bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản (hàng hóa) được phép hủy bỏ hợp đồng khi bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo đó, nếu theo pháp luật các nước, bên bán nói chung và người có tài sản đấu giá nói riêng có quyền phản ứng, bảo vệ quyền lợi của mình khi bên mua nói chung, NTĐG nói riêng vi phạm nghĩa vụ bằng việc không thanh toán qua việc thực hiện quyền bán lại tài sản đấu giá hoặc áp dụng quy định chung để hủy bỏ hợp đồng mua bán. Với Luật ĐGTS, việc người có tài sản đấu giá bắt buộc phải có sự thỏa thuận với NTĐG mới được phép hủy kết quả đấu giá khiến cho người có tài sản đấu giá thiếu biện pháp bảo vệ mình trước sự bội ước, thiếu thiện chí của NTĐG. Để giải quyết vấn đề này, trên cơ sở tham khảo kinh nghiệm của pháp luật các nước, cần có giải pháp sửa đổi Điều 72 Luật ĐGTS. Theo đó, nên cho

phép người có tài sản đấu giá được quyền hủy kết quả đấu giá nếu NTĐG không thanh toán trong thời hạn thỏa thuận.

2. Hoàn thiện quy định về xử lý kết quả đấu giá quyền sử dụng đất khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ

Theo Luật ĐGTS, để bán tài sản theo hình thức đấu giá, người có tài sản đấu giá phải giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá với tổ chức ĐGTS (khoản 1 Điều 33); tổ chức ĐGTS tiến hành cuộc đấu giá để xác định NTĐG, tức người chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (Điều 46); NTĐG và người có tài sản đấu giá sẽ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Như vậy, khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ, NTĐG QSDĐ phải được nhìn nhận là người thứ ba (đối với hợp đồng bị hủy bỏ), và do đó, vấn đề bảo vệ người thứ ba khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ phải được đặt ra.

Theo Luật ĐGTS, khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 thì hợp đồng dịch vụ ĐGTS có thể bị người có tài sản đấu giá hủy bỏ. Theo đó, khoản 3 Điều 72 quy định: Kết quả ĐGTS bị hủy trong trường hợp hợp đồng dịch vụ ĐGTS bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này. Như vậy, khi người có tài sản đấu giá thực hiện quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá mà lý do xuất phát từ khoản 6 Điều 33 Luật ĐGTS, thì hệ quả của việc hủy bỏ đó là kết quả ĐGTS bị hủy. Theo Điều 73 Luật ĐGTS, khi kết quả đấu giá bị hủy do hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, tức là NTĐG hoàn trả tài sản đã mua cho người có tài sản đấu giá.

Trong số các căn cứ hủy bỏ hợp đồng dịch vụ ĐGTS quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật ĐGTS, chỉ có một số ít trường hợp là NTĐG không ngay tình. Chẳng hạn, trường hợp người không đủ điều kiện tham gia đấu giá có thể đã biết hoặc buộc phải biết về việc mình không đủ điều kiện nhưng vẫn tham gia đấu giá và đã trúng đấu giá (điểm b). Hoặc trường hợp NTĐG thông đồng, móc nối với tổ chức ĐGTS để được trúng đấu giá thì NTĐG không là người thứ ba ngay tình (điểm d). Trong đa số các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật ĐGTS, NTĐG là người ngay tình.

Trong hoàn cảnh tương tự, pháp luật các nước cho phép các bên trong hợp đồng được hủy bỏ hợp đồng khi bên kia có những vi phạm nhất định, tuy nhiên các nước đều xác định sự ảnh hưởng của việc hủy bỏ hợp đồng đến quyền lợi của người thứ ba. Nghiên cứu cho thấy, nhiều hệ thống pháp luật không cho phép

¹¹ Nguyễn Quốc Vinh, “Ba vấn đề về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2005: Kinh nghiệm nhìn từ Nhật Bản”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 12(292)/2015, tr. 19.

hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng ảnh hưởng tới quyền lợi của người thứ ba nếu người thứ ba là ngay tình; trong khi đó, có hệ thống pháp luật không cho phép việc hủy bỏ đó ảnh hưởng tới quyền lợi của người thứ ba kể cả khi người thứ ba không ngay tình.

Tiêu biểu cho xu hướng thứ nhất là pháp luật Bungari, Rumani và Libăng. Theo đó, khoản 2 Điều 86 Luật về nghĩa vụ và hợp đồng Bungari quy định “hủy bỏ hợp đồng phải đăng ký không ảnh hưởng tới các quyền mà người thứ ba đã có trước khi đăng ký yêu cầu hủy bỏ hợp đồng”. Ở đây, đối với tài sản phải đăng ký (như QSDĐ ở Việt Nam), nếu người thứ ba ngay tình thì việc hủy bỏ hợp đồng không được phép ảnh hưởng tới người này. Theo nguyên tắc này, NTĐG QSDĐ (tài sản phải đăng ký) là ngay tình thì kết quả đấu giá sẽ không bị hủy khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy. Ở Rumani, “đối với lĩnh vực bất động sản, thông qua hệ quả đặc biệt của sổ đăng ký địa dịch, người thứ ba ngay tình có được tài sản thông qua giao dịch đền bù có thể viện dẫn, để bảo vệ mình, những hệ quả đặc biệt của sổ đăng ký địa dịch”¹². Như vậy, pháp luật Rumani đang đặt ra điều kiện để người thứ ba được bảo vệ khi hợp đồng bị hủy bỏ, đó là người thứ ba phải ngay tình. Tương tự, đối với những giao dịch mang tính định đoạt, Điều 98 Bộ luật Nghĩa vụ và hợp đồng của Libăng đã loại trừ sự ảnh hưởng của việc hủy bỏ hợp đồng đến “các quyền của người thứ ba ngay tình đã có được một cách hợp lệ”. Điều đó có nghĩa là “hủy bỏ hợp đồng không có hệ quả đối với người thứ ba và không ảnh hưởng tới những quyền mà người thứ ba đã nhận khi giao dịch với bên này hay bên kia của hợp đồng bị hủy bỏ trong trường hợp các quyền này đã được tiếp nhận một cách hợp lệ và ngay tình. Như vậy, hậu quả của hủy bỏ chỉ giới hạn trong mối quan hệ giữa các bên”¹³.

Tiêu biểu cho xu hướng thứ hai là Nhật Bản. Bộ luật Dân sự Nhật Bản quy định: “Nếu một bên [hợp đồng] đã thực hiện quyền hủy bỏ [hợp đồng] thì bên kia có trách nhiệm hoàn trả bên hủy bỏ trở lại vị trí ban đầu [trước khi hợp đồng được giao kết]. Tuy nhiên, việc hủy bỏ này không được ảnh hưởng đến các quyền của bên thứ ba”¹⁴. Như vậy, việc hủy bỏ hợp đồng ở Nhật Bản chỉ ảnh hưởng tới các bên trong hợp đồng, mà không được phép làm ảnh hưởng tới người thứ ba trong mọi trường hợp.

¹² P. Vasilescu, “La rupture du contrat - Rapport italien”, *Le contrat, L'association Henri Capitant*, Editeur: Société de législation comparée, Tours, France, 2005, tr. 904.

¹³ Đỗ Văn Đại, *Luật Hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, tập 2*, Nxb. Đại học Quốc gia TP.HCM, TP.HCM, 2020, tr. 921.

¹⁴ Khoản 1 Điều 545 Bộ luật Dân sự Nhật Bản (sửa đổi năm 2006).

Trong vụ việc thứ hai ở phần Đặt vấn đề, không có căn cứ nào cho thấy NTĐG (công ty M) không ngay tình. Do đó, chỉ nên nhìn nhận các vi phạm của công ty Đ (nếu có) như những căn cứ để quy trách nhiệm đối với công ty Đ trước Chấp hành viên Y (người có tài sản đấu giá) và không nên cho phép ảnh hưởng đến kết quả đấu giá (mà theo đó công ty M được hưởng quyền mua tài sản) như pháp luật các nước. Tuy nhiên, Tòa án đã căn cứ khoản 3 Điều 72 Luật ĐGTS để chấp nhận yêu cầu của ông Y và điều này dẫn tới NTĐG mặc dù ngay tình cũng bị hủy kết quả đấu giá QSDĐ.

Giải pháp xử lý của Luật ĐGTS trong trường hợp này kém thuyết phục hơn pháp luật các nước ở nhiều góc độ khác nhau. Ở góc độ bảo đảm tính an toàn, ổn định của giao dịch, pháp luật Việt Nam bắt buộc NTĐG phải lệ thuộc vào sự tuân thủ pháp luật của tổ chức ĐGTS, là hướng xử lý không an toàn cho NTĐG và không bảo đảm sự ổn định của hợp đồng. Ở góc độ lý thuyết về luật hợp đồng, thay vì bắt buộc tổ chức ĐGTS có vi phạm và gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm trước người có tài sản đấu giá về những thiệt hại đó thì pháp luật Việt Nam đã áp đặt chế tài này lên người thứ ba ngay tình bằng việc hủy kết quả đấu giá. Bởi lẽ, về mặt bản chất, việc hủy kết quả đấu giá này là nhằm khắc phục thiệt hại cho người có tài sản đấu giá, do tổ chức ĐGTS gây ra. Ở góc độ bảo đảm tính nhất quán của hệ thống pháp luật, tồn tại giải pháp bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch vô hiệu, nhưng lại không bảo vệ chủ thể này khi hợp đồng bị hủy bỏ. Cụ thể, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”; và “Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền”. Như vậy, đối với QSDĐ (tài sản phải đăng ký), NTĐG dựa vào việc đăng ký (thông tin trên giấy chứng nhận QSDĐ) để xác lập giao dịch thì giao dịch của họ không bị vô hiệu nếu giao dịch trước đó vô hiệu. Thậm chí, nếu nhận QSDĐ thông qua đấu giá, giao dịch của NTĐG được khẳng định không bị vô hiệu kể cả khi QSDĐ chưa được đăng ký.

Thực ra, NTĐG ngay tình cũng cần phải được bảo vệ khi hợp đồng dịch vụ ĐGTS bị hủy

bỏ như trường hợp hợp đồng vô hiệu. Chính vì vậy, “khi hợp đồng bị hủy bỏ, hợp đồng không có hiệu lực tại thời điểm giao kết, do đó, hệ quả của vô hiệu và hệ quả của hủy bỏ hợp đồng về cơ bản là như nhau và người ngay tình cũng cần được bảo vệ khi hủy bỏ hợp đồng”¹⁵. Tuy nhiên, giải pháp quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ áp dụng cho trường hợp vô hiệu hợp đồng mà không tồn tại một quy định tương tự cho việc bảo vệ NTĐG ngay tình khi hợp đồng dịch vụ ĐGTS bị hủy bỏ.

Tham khảo kinh nghiệm của các nước cho thấy, giải pháp của Nhật Bản giúp bảo vệ quyền lợi cho NTĐG (người thứ ba đối với hợp đồng bị hủy bỏ) một cách tuyệt đối, tuy nhiên, hệ quả là chủ sở hữu tài sản trong mọi trường hợp đều mất quyền đòi lại tài sản (kể cả khi NTĐG không ngay tình). Giải pháp của các nước Bungari, Rumani và Libăng có sự hài hòa giữa NTĐG và người có tài sản đấu giá nên rất đáng tham khảo để hoàn thiện Luật ĐGTS. Do đó, theo tác giả, nên cho phép hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá ảnh hưởng đến kết quả đấu giá (bị hủy) khi NTĐG không ngay tình; khi NTĐG ngay tình thì không cho phép việc hủy bỏ đó ảnh hưởng tới kết quả đấu giá. Cụ thể, nên bổ sung vào khoản 3 Điều 72 Luật ĐGTS đoạn in nghiêng sau đây: “Kết quả ĐGTS bị hủy trong các trường hợp sau đây: ...3. Hợp đồng dịch vụ ĐGTS bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này, trừ trường hợp NTĐG ngay tình”. Với phần bổ sung trên, người có tài sản đấu giá có thể viện dẫn lý do tại khoản 6 Điều 33 để hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá, tuy nhiên, khi NTĐG QSDĐ ngay tình thì kết quả đấu giá không bị hủy vì hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ.

Kết luận

Khi NTĐG không thanh toán, người có tài sản đấu giá có nhu cầu được giải phóng khỏi kết quả đấu giá và đây là nhu cầu rất chính đáng. Chính vì vậy, pháp luật các nước thường có quy định minh thị trong pháp luật chuyên ngành về việc người có tài sản đấu giá sẽ được đấu giá lại, bán lại tài sản cho người khác. Đối với đấu giá QSDĐ để giao đất, cho thuê đất, pháp luật Việt Nam quy định về việc UBND cấp có thẩm quyền được hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá khi NTĐG không thanh toán trong thời hạn, tuy nhiên điều này không dẫn đến hủy kết quả đấu giá. Để hủy kết quả đấu giá, người có tài sản đấu giá buộc phải có sự thỏa thuận với NTĐG và đây là điểm bất cập. Do đó, Điều 72 Luật ĐGTS nên có sửa đổi theo hướng cho phép người có tài sản đấu giá được quyền hủy kết

quả đấu giá QSDĐ nếu NTĐG không thanh toán đầy đủ tiền mua trong thời hạn. Bên cạnh đó, khi hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ vì lý do quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật ĐGTS, chúng ta còn cho phép việc hủy bỏ này ảnh hưởng đến kết quả đấu giá QSDĐ (bị hủy) và đây là giải pháp không thực sự thuyết phục và chưa bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của NTĐG kể cả khi họ ngay tình. Chính vì vậy, để hoàn thiện vấn đề này, cần có sự sửa đổi trong khoản 3 Điều 72 Luật ĐGTS theo hướng không cho phép sự hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá ảnh hưởng tới kết quả đấu giá trong trường hợp NTĐG ngay tình./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đào Ngọc Bái, Lê Quang Hòa, “Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong hoạt động ĐGTS”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16 (320)/2016;
2. Công báo TP.HCM (2022), UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 3065/QĐ-UBND về việc hủy các Quyết định số 4420/QĐ-UBND, số 4421/QĐ-UBND, số 4422/QĐ-UBND và số 4423/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND Thành phố, <http://congbao.hochiminhcity.gov.vn/tin-tuc-tong-hop/uy-ban-nhan-dan-thanh-pho-ho-chi-minh-ban-hanh-quet-%C4%91inh-so-3065-q%C4%91-ubnd-ve-viec-huy-cac-quet-%C4%91inh-so-4420-q%C4%91-ubnd-so-4421-q%C4%91-ubnd-so-4422-q%C4%91-ubnd-va-so-4423-q%C4%91-ubnd-ngay-31-thang-12-nam-2021-cua-uy-ban-nhan-dan-thanh-pho>, truy cập ngày 13/11/2023;
3. Đỗ Văn Đại, *Luật Hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án*, Tập 2, Nxb. Đại học Quốc gia TP.HCM, TP.HCM, 2020;
4. Tấn Đạt, Trung Tín (2021), *Hơn 37.000 tỷ đồng đấu giá 4 lô đất vàng Thủ Thiêm*, <https://vnexpress.net/hon-37-000-ty-dong-dau-gia-4-lo-dat-vang-thu-thiem-4401506.html>, truy cập ngày 13/11/2023;
5. Japan International Cooperation Agency JICA, *Luật Nhật Bản*, Tập III, Nxb. Thanh niên, Hà Nội, 1998;
6. Hà Linh (2022), *4 doanh nghiệp trúng thầu đấu giá đất Thủ Thiêm đều đã bỏ cọc*, <https://congtuong.vn/4-doanh-nghiep-trung-thau-dau-gia-dat-thu-thiem-deu-da-bo-coc-182224.html>, truy cập ngày 13/11/2023;
7. Anh Phương (2023), *TP.HCM sắp đấu giá lại 4 lô đất Thủ Thiêm bị doanh nghiệp bỏ cọc*, <https://vietnamnet.vn/tp-hcm-sap-dau-gia-lai-4-lo-dat-thu-thiem-bi-doanh-nghiep-bo-coc-2165245.html>, truy cập ngày 13/11/2023;
8. Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử, “Kinh nghiệm điều chỉnh pháp luật về đấu giá”, *Tài liệu tham khảo phục vụ hội nghị bồi dưỡng đại biểu dân cử*, 2016;
9. Bản án số 11/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L về việc tranh chấp về kết quả bán ĐGTS;
10. Bản án số 80/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính;
11. Nguyễn Quốc Vinh, “Ba vấn đề về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2005: Kinh nghiệm nhìn từ Nhật Bản”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 12(292)/2015;
12. P. Vasilescu, “La rupture du contrat - Rapport italien”, *Le contrat*, L’association Henri Capitant, Editeur: Société de législation comparée, Tours, France, 2005.

¹⁵ Đỗ Văn Đại, Sđd, tr. 924.