QUỐC HỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Luật số: …/…/QH16

Dự thảo Luật trình
Quốc hội thông qua

LUẬT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN (SỬA ĐỔI)

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi).

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại; trách nhiệm quản lý nhà nước về đấu giá tài sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản.

2. 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 (sau đây gọi là tổ chức xử lý nợ xấu).

3. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Trường hợp có quy định khác nhau về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật này và luật khác thì áp dụng quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. 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; việc đấu giá hạn ngạch thuế quan nhập khẩu được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại thương.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Bước giá* là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

2. *Cổng Đấu giá tài sản quốc gia* là hệ thống thông tin nhằm mục đích thống nhất quản lý thông tin về đấu giá tài sản đáp ứng yêu cầu kết nối, chia sẻ dữ liệu theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. *Cuộc đấu giá* là toàn bộ quá trình tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện theo quy chế cuộc đấu giá.

4. *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 tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 39 của Luật này.

5. *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

6. *Hành nghề đấu giá tài sản* là việc đấu giá viên thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá thông qua tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức xử lý nợ xấu nơi mình hành nghề theo quy định của Luật này.

7. *Hệ thống đấu giá trực tuyến* là hệ thống thông tin nhằm mục đích tổ chức đấu giá trực tuyến và thống nhất quản lý hoạt động đấu giá trực tuyến.

8. *Mức giảm giá* là mức chênh lệch giữa lần đặt giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần đặt giá sau so với lần đặt giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

9. *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu và ngày làm việc bù, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

10. *Người có tài sản đấu giá* là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

11. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

12. *Người trúng đấu giá* là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

13. *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

14. *Phiên đấu giá* là một lần tổ chức đấu giá hoặc công bố giá.

15. *Phương thức đặt giá xuống* là phương thức đấu giá, theo đó đấu giá viên đặt giá từ cao xuống thấp cho đến khi xác định được người chấp nhận mức giá do đấu giá viên đưa ra.

16. *Phương thức trả giá lên* là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

17. *Tài sản đấu giá* là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

18. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* bao gồm trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản.

19. *Trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* là hệ thống thông tin được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức trực tuyến theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Tài sản đấu giá

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

a) Quyền sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và 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 và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

g) Tài sản là hàng dự trữ quốc gia, hàng dự trữ chiến lược 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 phục hồi, phá sản;

n) Tài sản của doanh nghiệp phá sản theo quy định của pháp luật về phục hồi, phá sản;

o) Nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, tổ chức xử lý nợ xấu 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 bán đấu giá.

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá tài sản

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, cạnh tranh, hiệu quả.

3. Bảo đảm quyền tiếp cận thông tin, giám sát của người dân.

4. 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, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

Điều 7. 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

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện 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.

2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, kết quả đấu giá tài sản, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 60 của Luật này được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá sau khi tổ chức đấu giá thành mà trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 60 của Luật này.

Điều 8. Giá khởi điểm, giám định tài sản đấu giá

1. Thời điểm xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung;

b) Trước khi thành lập Hội đồng đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

c) Trước khi tổ chức xử lý nợ xấu quyết định tự đấu giá.

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá được xác định như sau:

a) Đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật này thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

b) Đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này thì giá khởi điểm do người có tài sản đấu giá xác định.

3. Tài sản đấu giá được giám định theo quy định của pháp luật hoặc khi có yêu cầu của người tham gia đấu giá và được sự đồng ý của người có tài sản đấu giá. Trình tự, thủ tục giám định được thực hiện theo quy định của pháp luật áp dụng đối với tài sản đó. Trong trường hợp giám định theo yêu cầu thì người yêu cầu thanh toán chi phí giám định.

Điều 9. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đấu giá tài sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đấu giá tài sản trong phạm vi toàn quốc.

2. Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá tài sản.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý nhà nước về đấu giá tài sản tại địa phương theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Điều 10. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện các hành vi sau đây:

a) Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;

b) Lập danh sách khống về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ khống, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản;

c) Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

d) Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

đ) Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

e) Để lộ danh sách người đăng ký tham gia đấu giá.

2. Nghiêm cấm tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;

b) Lập danh sách khống về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ khống, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cố ý cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

d) Để lộ danh sách người đăng ký tham gia đấu giá;

đ) 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;

e) Sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác;

g) Nhận bất kỳ khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

h) Cung cấp dịch vụ đấu giá đối với tài sản mà tổ chức đã thực hiện thẩm định giá, giám định tài sản; tham gia đấu giá đối với tài sản do tổ chức thực hiện đấu giá.

3. Nghiêm cấm Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện các hành vi quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều này.

4. Nghiêm cấm tổ chức xử lý nợ xấu thực hiện các hành vi quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2, các điểm a, b và đ khoản 5 Điều này.

5. Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

a) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

b) Nhận bất kỳ khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, kết quả đấu giá tài sản;

c) Để lộ danh sách người đăng ký tham gia đấu giá;

d) Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do mình thành lập hoặc có khả năng chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp để đấu giá tài sản của mình;

đ) Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật.

6. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cố ý cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

Chương II

ĐẤU GIÁ VIÊN, TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN, HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ TÀI SẢN, TỔ CHỨC XỬ LÝ NỢ XẤU

Mục 1

ĐẤU GIÁ VIÊN

Điều 11. Tiêu chuẩn đấu giá viên

Đấu giá viên phải có đủ các tiêu chuẩn sau đây:

1. Công dân Việt Nam thường trú tại Việt Nam, tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, có phẩm chất đạo đức tốt.

2. Có trình độ đại học trở lên.

3. Tốt nghiệp khóa đào tạo nghề đấu giá.

4. Đạt yêu cầu kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá.

Điều 12. Đào tạo nghề đấu giá, tập sự hành nghề đấu giá

1. Người đủ tiêu chuẩn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Luật này được tham gia khóa đào tạo nghề đấu giá. Thời gian khóa đào tạo nghề đấu giá là 06 tháng.

2. Người có giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề đấu giá được tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Thời gian tập sự hành nghề đấu giá là 06 tháng. Bộ Tư pháp thành lập Hội đồng kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá.

3. Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết Điều này.

Điều 13. Cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá

1. Người đủ tiêu chuẩn theo quy định tại Điều 11 của Luật này có quyền đề nghị cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

2. Trường hợp không được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá bao gồm:

a) Không đủ tiêu chuẩn quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Đang là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, viên chức quốc phòng trong cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật trong cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức, trừ trường hợp là viên chức được đề nghị cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá để làm việc cho trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;

c) Bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi;

d) Đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự; bị kết án và bản án đã có hiệu lực pháp luật; đã bị kết án mà chưa được xóa án tích; đã bị kết án về tội vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản, tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, các tội về tham nhũng kể cả trường hợp đã được xóa án tích;

đ) Đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

3. Trường hợp bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá bao gồm:

a) Thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Luật này trong thời gian 02 năm liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính do vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc e khoản 1 Điều 10 của Luật này;

d) Thôi hành nghề theo nguyện vọng;

đ) Bị tuyên bố mất tích hoặc tuyên bố là đã chết.

4. Trường hợp được xem xét, cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá bao gồm:

a) Người bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại điểm a khoản 3 Điều này được xem xét cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá khi đáp ứng đủ các tiêu chuẩn quy định tại Điều 11 của Luật này và lý do thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá không còn;

b) Người bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại điểm b khoản 3 Điều này được xem xét cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá sau 01 năm kể từ ngày bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá khi có đề nghị cấp lại và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Người bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại điểm d khoản 3 Điều này được xem xét cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá khi có đề nghị cấp

lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Người đã được cấp Chứng chỉ hành nghề đấu giá nếu bị mất Chứng chỉ hành nghề đấu giá hoặc Chứng chỉ hành nghề đấu giá bị hư hỏng không thể sử dụng được thì được xem xét cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

6. Trường hợp không được cấp lại Chứng chỉ hành nghề đấu giá bao gồm:

a) Bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại điểm c khoản 3 Điều này;

b) Bị kết án về tội vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản, tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, các tội về tham nhũng kể cả trường hợp đã được xóa án tích.

7. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá quy định tại Điều này.

8. Chính phủ quy định chi tiết hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

Điều 14. Hành nghề của đấu giá viên

1. Người có đủ tiêu chuẩn quy định tại Điều 11 của Luật này muốn hành nghề đấu giá tài sản thì phải có Chứng chỉ hành nghề đấu giá.

2. Đấu giá viên hành nghề tại một trong các tổ chức sau đây:

a) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;

b) Doanh nghiệp đấu giá tài sản;

c) Tổ chức xử lý nợ xấu.

3. Việc hành nghề của đấu giá viên quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Việc hành nghề của đấu giá viên quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thực hiện thông qua việc thành lập hoặc tham gia thành lập hoặc làm việc theo hợp đồng lao động tại doanh nghiệp đấu giá tài sản.

5. Việc hành nghề của đấu giá viên quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về lao động.

6. Mỗi đấu giá viên chỉ được hành nghề tại một tổ chức quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của đấu giá viên

1. Đấu giá viên có các quyền sau đây:

a) Hành nghề tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức xử lý nợ xấu trên toàn lãnh thổ Việt Nam;

b) Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;

c) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này hoặc người tham dự phiên đấu giá thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 40 của Luật này;

d) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 6 Điều 10 của Luật này và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

đ) Điều hành phiên đấu giá theo hợp đồng giữa Hội đồng đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nơi đấu giá viên hành nghề trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng thực hiện; điều hành phiên đấu giá theo phân công của tổ chức xử lý nợ xấu trong trường hợp tổ chức tự đấu giá;

e) Hướng dẫn, giám sát việc tập sự của người tập sự hành nghề đấu giá;

g) Điều hành phiên đấu giá theo hợp đồng giữa tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nơi đấu giá viên hành nghề với tổ chức hành nghề đấu giá trong hoặc ngoài nước đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này;

h) Xác định giá khởi điểm đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này theo thỏa thuận với người có tài sản đấu giá.

2. Đấu giá viên có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tuân thủ nguyên tắc đấu giá quy định tại Luật này; tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

b) Tuân thủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật này;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình điều hành;

d) Tạm dừng, dừng, hủy bỏ phiên đấu giá theo yêu cầu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này;

đ) Tạm dừng, dừng, hủy bỏ 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;

e) Chịu trách nhiệm về các công việc do người tập sự hành nghề đấu giá mà mình hướng dẫn thực hiện;

g) Tham gia bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

h) Tham gia bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ đấu giá theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Điều 16. Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp của đấu giá viên

1. Đấu giá viên tham gia bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp thông qua tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc tổ chức xử lý nợ xấu.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức xử lý nợ xấu có nghĩa vụ mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên của tổ chức mình.

Điều 17. Tổ chức xã hội - nghề nghiệp của đấu giá viên

1. Tổ chức xã hội - nghề nghiệp của đấu giá viên là tổ chức tự quản được thành lập để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đấu giá viên; bồi dưỡng kiến thức pháp luật, kỹ năng hành nghề cho đấu giá viên; giám sát việc tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên; thực hiện nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật về hội và Điều lệ của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của đấu giá viên.

2. Việc thành lập, cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của đấu giá viên được thực hiện theo quy định của pháp luật về hội và quy định của Luật này.

Mục 2

TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 18. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản là đơn vị sự nghiệp công lập được thành lập, tổ chức lại, giải thể, tổ chức và hoạt động theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập.

Điều 19. Doanh nghiệp đấu giá tài sản

1. Doanh nghiệp đấu giá tài sản là doanh nghiệp được thành lập, tổ chức và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, có đăng ký ngành, nghề kinh doanh dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Doanh nghiệp đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo cho Sở Tư pháp nơi doanh nghiệp đặt trụ sở về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản.

3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

a) Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật này;

b) Tạm dừng, dừng, hủy bỏ phiên đấu giá theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá trong trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này;

c) Tạm dừng, dừng, hủy bỏ 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;

d) Tuyển dụng đấu giá viên làm việc cho tổ chức theo quy định của pháp luật;

đ) Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;

e) Nhận giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; chi phí dịch vụ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

g) Cử đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

h) Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

i) Phân công đấu giá viên hướng dẫn người tập sự hành nghề đấu giá;

k) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật này;

l) Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tuân thủ nguyên tắc đấu giá; tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật này;

b) Chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản do mình thực hiện;

c) Ban hành quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 28 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d) Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

đ) Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài

sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;

e) Chịu trách nhiệm đối với dịch vụ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;

g) Thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

h) Thông báo cho người có tài sản đấu giá và cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp phát hiện có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 6 Điều 10 của Luật này;

i) Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

k) Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá tài sản;

l) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên hành nghề tại tổ chức theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

m) Báo cáo ngay Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở về danh sách đấu giá viên đang hành nghề, người tập sự hành nghề đấu giá tại tổ chức khi có thay đổi;

n) Hằng năm báo cáo Sở Tư pháp nơi tổ chức có trụ sở về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản hoặc trong trường hợp đột xuất khi có yêu cầu; đối với doanh nghiệp có chi nhánh thì phải báo cáo Sở Tư pháp nơi chi nhánh của doanh nghiệp có trụ sở;

o) Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra.

Mục 3

HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 21. Hội đồng đấu giá tài sản

1. Hội đồng đấu giá tài sản được thành lập trong các trường hợp sau đây:

a) Luật quy định việc đấu giá tài sản do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

b) Không lựa chọn được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 26 của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá tài sản

1. Hội đồng đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

a) Truất quyền tham dự phiên đấu giá đối với người tham dự phiên đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này;

b) Dừng phiên đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện người điều hành phiên đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc e khoản 1 Điều 10 của Luật này;

c) Đề nghị định giá, giám định tài sản đấu giá;

d) Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật này để đấu giá tài sản.

2. Hội đồng đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nghĩa vụ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 20 của Luật này;

b) Ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản;

c) Tổ chức và thực hiện đấu giá theo quy chế hoạt động của Hội đồng, quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

d) Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

đ) Tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

e) Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản về kết quả đấu giá tài sản.

Điều 23. Nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản

1. Chủ tịch Hội đồng đấu giá tài sản có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 22 của Luật này;

b) Chủ trì cuộc họp của Hội đồng đấu giá tài sản; phân công trách nhiệm cho từng thành viên;

c) Điều hành phiên đấu giá hoặc phân công một thành viên Hội đồng hoặc đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo quy định của quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản;

d) Nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Thành viên Hội đồng thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tịch Hội đồng và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng đấu giá tài sản.

Mục 4

TỔ CHỨC XỬ LÝ NỢ XẤU

Điều 24. Đấu giá nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu

1. Tổ chức xử lý nợ xấu chỉ được đấu giá tài sản quy định tại điểm o khoản 1 Điều 5 của Luật này.

2. Trường hợp nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được đấu giá theo quy định của pháp luật thì tổ chức xử lý nợ xấu thực hiện như sau:

a) Ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để đấu giá hoặc tự đấu giá đối với tài sản mà tổ chức đã mua;

b) Ký hợp đồng với tổ chức tín dụng để tổ chức việc đấu giá.

3. Việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều này phải theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật này.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức xử lý nợ xấu trong hoạt động đấu giá tài sản

1. Tổ chức xử lý nợ xấu có các quyền sau đây:

a) Ký hợp đồng lao động với đấu giá viên hành nghề tại tổ chức;

b) Cử đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

c) Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, chi nhánh của tổ chức hoặc địa điểm khác;

d) Tổ chức phiên đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, nơi có tài sản đấu giá hoặc địa điểm khác.

2. Tổ chức xử lý nợ xấu có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

b) Ban hành quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 28 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp tự đấu giá tài sản thì phải chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá;

đ) Bồi thường thiệt hại do tổ chức gây ra trong khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;

e) Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá;

g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho đấu giá viên của tổ chức theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

h) Hằng năm báo cáo Bộ Tư pháp danh sách đấu giá viên đang hành nghề tại tổ chức hoặc trong trường hợp đột xuất khi có yêu cầu;

i) Hằng năm báo cáo Bộ Tư pháp và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hoạt động đấu giá tài sản hoặc trong trường hợp đột xuất khi có yêu cầu;

k) Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra hoạt động đấu giá tài sản.

3. Chính phủ quy định các nội dung sau đây:

a) Việc thẩm định giá khởi điểm của khoản nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu;

b) Việc thành lập Hội đồng đấu giá nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đối với khoản nợ xấu và tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có giá trị lớn.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN MÀ PHÁP LUẬT QUY ĐỊNH PHẢI ĐẤU GIÁ

Điều 26. Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; trường hợp người có tài sản đấu giá có trang thông tin điện tử thì còn phải công khai việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử của mình.

2. Người có tài sản đấu giá căn cứ hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp không có tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp hồ sơ thì người có tài sản đấu giá thực hiện lại việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc thành lập Hội đồng đấu giá tài sản.

3. Trường hợp tài sản đấu giá có giá khởi điểm hoặc tổng giá khởi điểm thấp theo quy định của Chính phủ thì người có tài sản đấu giá căn cứ hồ sơ tham gia lựa chọn chỉ định tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày quyết định lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá công khai kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và trang thông tin điện tử của mình.

5. Trường hợp người có tài sản quyết định lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bằng phương thức điện tử thì việc gửi, nhận hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên môi trường điện tử được thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết Điều này.

Điều 27. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

1. Người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải được lập thành văn bản, được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bằng phương thức điện tử được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông tin, tài liệu chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, tài liệu đó.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tiếp nhận thông tin, tài liệu do người có tài sản đấu giá cung cấp. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.

4. Người có tài sản đấu giá hoặc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

5. Người có tài sản đấu giá có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố ý cho phép người bị cấm tham gia đấu giá, người không được đăng ký tham gia đấu giá hoặc người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và người đó là người trúng đấu giá;

c) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết việc đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá hoặc cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

d) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lập danh sách khống về người đăng ký tham gia đấu giá; để lộ danh sách người đăng ký tham gia đấu giá, thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện không đúng trình tự, thủ tục trả giá, công bố giá tại phiên đấu giá, phương thức đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

6. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Người có tài sản đấu giá đưa tài sản ra đấu giá trái quy định của pháp luật hoặc tài sản chưa được phép giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Người có tài sản đấu giá cung cấp thông tin, tài liệu về tài sản đấu giá sai sự thật.

Điều 28. Quy chế cuộc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải 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 tại Điều 30 của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy chế cuộc đấu giá.

Điều 29. Niêm yết việc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá tài sản như sau:

a) Đối với tài sản là động sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thực hiện 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 07 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá;

b) Đối với tài sản là quyền tài sản, trừ quyền khai thác khoáng sản quy định tại điểm đ khoản này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thực hiện 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 10 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

c) Đối với tài sản là bất động sản gồm đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và bất động sản khác theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thực hiện niêm yết liên tục tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

d) Đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết theo quy định tại điểm c khoản này ít nhất là 45 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

đ) Đối với tài sản là quyền khai thác khoáng sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thực hiện 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 45 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

2. Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thực hiện 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 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lưu tài liệu hoặc hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này trong hồ sơ đấu giá.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 30. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản

1. Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 29 của Luật này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 của Luật này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản còn phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này thì ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai một lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai việc đấu giá tài sản như sau:

a) Đối với tài sản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29 của Luật này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai thông tin việc đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia ít nhất là 07 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá;

b) Đối với tài sản quy định tại điểm b khoản 1 Điều 29 của Luật này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai thông tin việc đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia ít nhất là 10 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

c) Đối với tài sản quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 của Luật này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai thông tin việc đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

d) Đối với tài sản quy định tại điểm d và đ khoản 1 Điều 29 của Luật này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai thông tin việc đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia ít nhất là 45 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Thời gian thông báo công khai việc đấu giá quy định tại khoản này được tính từ lần thông báo công khai thứ nhất.

4. Ngoài việc thông báo công khai quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng khác theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá.

5. Trường hợp thay đổi một trong các nội dung thông báo công khai đấu giá ảnh hưởng đến việc trả giá hoặc tham gia phiên đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá hoặc tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà chưa hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này và thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 31. 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).

Trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tuyến 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 tài sản đấu giá trực tuyến trên Hệ thống đấu giá trực tuyến hoặc trang thông tin đấu giá trực tuyến hoặc xem trực tiếp tài sản đấu giá theo quy định tại khoản này.

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.

Điều 32. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Trường hợp đấu giá bằng một trong các hình thức quy định tại các điểm a, b hoặc c khoản 1 Điều 37 của Luật này, 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 nơi có trụ sở hoặc chi nhánh 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 quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29 hoặc quyền tài sản quy định tại điểm b khoản 1 Điều 29 của Luật này;

b) Địa điểm trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi có tài sản đấu giá trong trường hợp tài sản là bất động sản quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 hoặc quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 29 của Luật này.

Trường hợp tài sản là bất động sản ở các tỉnh, thành phố 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 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 xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố 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.

3. Trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tuyến quy định tại điểm d khoản 1 Điều 37 của Luật này thì địa điểm tổ chức phiên đấu giá thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 33. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. 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 02 ngày làm việc, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này 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 01 ngày làm việc.

2. 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 ít nhất là 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 là 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 là 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

3. Trường hợp tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trụ sở ở tỉnh, thành phố khác với tỉnh, thành phố 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 nơi có tài sản đấu giá theo thời gian quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Ngoài việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại các khoản 1, 2 và 3 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 Hệ thống đấu giá trực tuyến.

5. Việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại Điều này được thực hiện bằng hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến.

Việc thông báo người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá tại Điều này được thực hiện bằng văn bản qua đường bưu chính hoặc bằng phương tiện điện tử.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 34. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

Cá nhân, người đại diện theo pháp luật của tổ chức sử dụng thẻ căn cước công dân hoặc thẻ căn cước hoặc căn cước điện tử để nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước; trường hợp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá bằng hình thức trực tuyến thì cá nhân, người đại diện theo pháp luật của tổ chức sử dụng tài khoản định danh điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử.

2. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

3. Người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Người đang bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của cơ quan có thẩm quyền; người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

đ) Người 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;

e) Người tham gia đấu giá trong trường hợp chỉ có cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người đó cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g) Người tham gia đấu giá trong trường hợp chỉ có 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 của doanh nghiệp đó cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 35. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

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 sử dụng tần số vô tuyến điện thì người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

2. 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 05% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này và các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá quyền khai thác khoáng sản thì tiền đặt trước được xác định theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa là 20% giá khởi điểm;

c) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đặt trước tối thiểu là 20% và tối đa là 50% giá khởi điểm;

d) Đấu giá quyền cho thuê tài sản mà giá khởi điểm được xác định theo đơn giá thuê hằng tháng, hằng năm thì tiền đặt trước tối thiểu là 05% và tối đa là 20% giá khởi điểm nhân với tổng thời hạn cho thuê.

3. 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 38 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là 05% và tối đa là 20% 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 38 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là 05% và tối đa là 20% 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 38 của Luật này thì tiền đặt trước tối thiểu là 05% và tối đa là 20% 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.

4. 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 thời điểm hết hạn tiếp nhận hồ

sơ tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này, trừ các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này thì người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến thời điểm hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá;

b) 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 người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật này nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

5. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có), trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.

6. Trường hợp người tham gia đấu giá được công bố trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người đó được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm 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.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham dự phiên đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật này;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại khoản 3 Điều 36, khoản 1 và khoản 2 Điều 40 của Luật này;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Luật này.

8. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong quy chế cuộc đấu giá.

9. Tiền đặt trước quy định tại khoản 7 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản và giá dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá thành.

10. Chính phủ quy định nguyên tắc, tiêu chí xác định mức tiền đặt trước trong khung quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 36. Tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá bằng văn bản trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá với thông tin đã niêm yết, thông báo công khai. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản từ chối.

2. Trong trường hợp cá nhân, tổ chức đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ mà không còn nhu cầu tham gia đấu giá thì có quyền rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá bằng văn bản nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá. Cá nhân, tổ chức rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá không được nhận lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và được nhận lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

3. Người tham dự phiên đấu giá được coi là đã đồng ý trả giá bằng giá khởi điểm. Trong trường hợp tại phiên đấu giá không có người nào trả giá tiếp hoặc người tham dự phiên đấu giá trả giá tiếp nhưng không hợp lệ thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá với giá trúng bằng giá khởi điểm dưới sự giám sát của người có tài sản đấu giá. Người từ chối bốc thăm trong trường hợp này được coi là rút lại giá đã trả.

Điều 37. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá bao gồm:

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp;

c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

d) Đấu giá bằng hình thức trực tuyến.

2. Phương thức đấu giá bao gồm:

a) Phương thức trả giá lên;

b) Phương thức đặt giá xuống.

3. Việc đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên.

4. Người có tài sản đấu giá thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lựa chọn một trong các hình thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này để tiến hành phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Thực hiện đấu giá trực tuyến thông qua Hệ thống đấu giá trực tuyến đối với các loại tài sản sau đây:

a) Tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị, trừ tài sản là trụ sở, nhà gắn liền với đất hoặc tài sản kết cấu hạ tầng hoặc tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân hoặc tài sản của dự án sử dụng vốn nhà nước có giá khởi điểm theo quy định của Chính phủ;

b) Quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư.

6. Khuyến khích cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc đấu giá tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá trực tuyến thông qua Hệ thống đấu giá trực tuyến đối với các loại tài sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Chính phủ quy định chi tiết các hình thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này; chức năng, yêu cầu, điều kiện đối với Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Hệ thống đấu giá trực tuyến; cơ chế kết nối, liên thông, chia sẻ, đồng bộ dữ liệu giữa các hệ thống; 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, Hệ thống đấu giá trực tuyến, trang thông tin đấu giá trực tuyến.

Điều 38. Trả giá, chấp nhận giá trong đấu giá quyền sử dụng tần số vô tuyến điện

1. Việc trả giá, chấp nhận giá trong đấu giá quyền sử dụng tần số vô tuyến điện được thực hiện theo các cách thức sau đây:

a) Trả giá theo quy định trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá;

b) Trả giá, chấp nhận giá theo hai giai đoạn gồm giai đoạn xác định số lượng khối băng tần trúng đấu giá và giai đoạn xác định vị trí khối băng tần trúng đấu giá;

c) Trả giá theo số lượng các khối băng tần đăng ký mua và được thay đổi khối băng tần trả giá tại các vòng đấu giá.

2. Người có tài sản đấu giá căn cứ vào băng tần, số lượng khối băng tần đưa ra đấu giá để lựa chọn cách thức trả giá, chấp nhận giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc trả giá tại điểm b và điểm c khoản 1 và việc lựa chọn cách thức trả giá, chấp nhận giá tại khoản 2 Điều này.

Điều 39. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham dự phiên đấu giá, một người trả giá hợp lệ

1. Việc đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham dự phiên đấu giá, một người trả giá hợp lệ được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá mà tại phiên đấu giá người đó không trả giá tiếp hoặc trả giá tiếp nhưng không hợp lệ thì đấu giá viên tuyên bố người đó là người trúng đấu giá với giá trúng bằng giá khởi điểm;

b) Trường hợp có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng khi kết thúc phiên đấu giá chỉ có một người trả giá tiếp và giá trả hợp lệ hoặc có nhiều người đã trả giá tiếp nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì đấu giá viên tuyên bố người đó là người trúng đấu giá.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

3. Quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham dự phiên đấu giá, một người trả giá hợp lệ.

Điều 40. Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Tại phiên đấu giá thực hiện theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc đấu giá bằng hình thức trực tuyến, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Tại phiên đấu giá thực hiện theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp để tiếp tục phiên đấu giá.

3. Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp giá của người trả giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá; nếu hai người trở lên có giá liền kề bằng nhau cùng chấp nhận mua tài sản đấu giá thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

b) Trường hợp giá của người trả giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá quy định tại điểm a khoản này thì cuộc đấu giá không thành.

4. Người rút lại giá đã trả quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

Điều 41. Đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

c) Tất cả người tham dự phiên đấu giá từ chối bốc thăm quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này;

d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật này;

đ) Người rút lại giá đã trả mà không có người trả giá tiếp hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá quy định tại Điều 40 của Luật này;

e) Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham dự phiên đấu giá, một người trả giá hợp lệ mà pháp luật quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham dự phiên đấu giá, một người trả giá hợp lệ.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 42. Đấu giá theo thủ tục rút gọn

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận thực hiện việc đấu giá theo thủ tục rút gọn trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá tài sản là hàng dự trữ quốc gia, hàng dự trữ chiến lược quy định tại điểm g khoản 1 Điều 5 của Luật này hoặc tài sản đấu giá có giá khởi điểm hoặc tổng giá khởi điểm thấp theo quy định của Chính phủ;

b) Đấu giá lại trong trường hợp đã đấu giá lần thứ hai nhưng vẫn không thành đối với tài sản quy định tại các điểm g, i, k, m, n và o khoản 1 Điều 5 của Luật này;

c) Tài sản mà pháp luật quy định được đấu giá theo thủ tục rút gọn.

2. Việc đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản là quyền sử dụng đất, 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.

Điều 43. Biên bản đấu giá

1. Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 41 của Luật này.

2. Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện thì biên bản đấu giá còn phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng.

3. Sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 44. Thông báo kết quả đấu giá, chuyển hồ sơ cuộc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá; đăng tải kết quả đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia hoặc Hệ thống đấu giá trực tuyến trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 45. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản

1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật này thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 40 của Luật này. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Trường hợp pháp luật quy định kết quả đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá, hủy quyết định phê duyệt kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

a) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

b) Tham dự phiên đấu giá;

c) Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều 10 của Luật này;

d) Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 1 Điều 10 của Luật này; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 10 của Luật này;

đ) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự;

e) 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 theo các tiêu chí do Chính phủ quy định;

g) 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.

2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá;

đ) Xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó;

e) 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;

g) 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;

h) Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 31 của Luật này;

i) 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;

k) Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp phát hiện người tham gia đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá quy định tại Điều 10 của Luật này.

Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 48. Lưu trữ hồ sơ

1. Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đấu giá theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. Thời hạn lưu trữ quy định tại khoản 1 Điều này tối thiểu là 05 năm kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

3. Trường hợp doanh nghiệp đấu giá tài sản chấm dứt hoạt động thì việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đấu giá thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Chương IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN MÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC TỰ NGUYỆN BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 49. Tài sản do cá nhân, tổ chức tự nguyện bán đấu giá

1. Tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này mà cá nhân, tổ chức tự nguyện bán đấu giá thông qua tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

2. Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bán đấu giá và chịu trách nhiệm về việc bán tài sản của mình.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có quyền yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc yêu cầu người có tài sản đấu giá cam kết về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản không thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 50. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 27 của Luật này. Nội dung hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không trái với nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự và nguyên tắc đấu giá tài sản quy định tại Điều 6 của Luật này.

Điều 51. Trình tự, thủ tục đấu giá tài sản

1. Người có tài sản đấu giá thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trình tự, thủ tục đấu giá bao gồm:

a) Việc niêm yết, thông báo công khai đấu giá; thời gian niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; việc tổ chức xem tài sản đấu giá;

b) Thời gian, địa điểm, cách thức tham gia đấu giá; tiền đặt trước tham gia đấu giá;

c) Công khai hoặc không công khai giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

d) Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại Điều 37 của Luật này hoặc hình thức đấu giá khác;

đ) Lựa chọn phương thức trả giá lên hoặc phương thức đặt giá xuống;

e) Giá thấp nhất của tài sản đấu giá; việc quyết định mức giảm giá của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá bằng phương thức đặt giá xuống.

2. Người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận ban hành quy tắc đấu giá để áp dụng cho việc đấu giá tài sản. Quy tắc đấu giá bảo đảm không trái với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật có liên quan, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

a) Các quyền quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 46 của Luật này;

b) Xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

c) Quyết định áp dụng bước giá, thay đổi bước giá, số vòng đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức trả giá trước hoặc tại phiên đấu giá;

d) Quyết định việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đấu giá theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Các nghĩa vụ quy định tại các điểm a, b, c và e khoản 2 Điều 46 của Luật này;

b) Chịu trách nhiệm về giá khởi điểm tài sản đấu giá;

c) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

d) Bàn giao tài sản đấu giá và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc theo quy định của pháp luật;

đ) Giao tài sản cho người trúng đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

e) 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; các khoản thuế, phí khác mà người có tài sản phải nộp theo quy định của pháp luật;

g) Bàn giao tài sản đấu giá hoặc phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trước thời điểm mở phiên đấu giá.

Điều 53. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

a) Các quyền quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 20 của Luật này;

b) Xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá theo sự ủy quyền của người có tài sản đấu giá;

c) Nhận, bảo quản tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá;

d) Thỏa thuận chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; được nhận ủy thác nộp các khoản thuế, phí thay người có tài sản đấu giá;

đ) Hợp tác với các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong và ngoài nước để tổ chức việc đấu giá;

e) Các quyền khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Các nghĩa vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 20 của Luật này;

b) Chịu trách nhiệm về tài sản đấu giá trong trường hợp có thỏa thuận với người có tài sản đấu giá;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

d) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí đã nhận ủy thác của người có tài sản;

đ) Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trong trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản tài sản đấu giá;

e) Kiểm tra thông tin tài sản, quyền được bán tài sản của người có tài sản đấu giá;

g) Các nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết.

Điều 54. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá tài sản

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Các quyền quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 47 của Luật này;

b) Thỏa thuận với người có tài sản về việc hủy kết quả đấu giá;

c) Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Các nghĩa vụ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 47 của Luật này;

b) Chịu các chi phí vận chuyển, lưu kho, bồi thường thiệt hại do người trúng đấu giá yêu cầu hủy kết quả đấu giá và các khoản thuế, phí khác mà người mua được tài sản phải nộp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Chương V

GIÁ DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ, CHI PHÍ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 55. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

1. Giá dịch vụ đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật này được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá. Giá dịch vụ đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này do người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Chi phí đấu giá tài sản bao gồm chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí sử dụng hệ thống đấu giá trực tuyến, chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá tài sản.

3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc thu, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 56. Quản lý, sử dụng giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác

1. Việc quản lý, sử dụng giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác của trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về chế độ tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp công lập có thu.

2. Việc quản lý, sử dụng giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác của doanh nghiệp đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Chương VI

XỬ LÝ VI PHẠM, HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN, BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI

Điều 57. Xử lý vi phạm đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản, tổ chức xử lý nợ xấu

1. Đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định của Luật này 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.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản, tổ chức xử lý nợ xấu có hành vi vi phạm quy định của Luật này thì tùy theo tính chất, mức độ

vi phạm mà bị 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.

Điều 58. 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 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 có hành vi vi phạm quy định của Luật này hoặc pháp luật có liên quan dẫn đến kết quả đấu giá bị hủy thì không được nhận lại khoản tiền đặt cọc.

3. Người từ chối kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó từ 06 tháng đến 05 năm trong trường hợp như sau:

a) Người từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Luật này hoặc người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật này;

b) Người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định phê duyệt kết quả đấu giá bị hủy.

4. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, quyền khai thác khoáng sản là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người bị cấm tham gia đấu giá theo quyết định cấm tham gia đấu giá của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này thì không được tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó trên phạm vi toàn quốc trong thời hạn bị cấm.

6. 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.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59. Xử lý vi phạm đối với người có tài sản đấu giá

Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định của Luật này 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.

Điều 60. Hủy kết quả đấu giá tài sản

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khác.

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 6 Điều 10 của Luật này.

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 27 của Luật này.

4. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau đây:

a) Khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 27 của Luật này;

b) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề 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;

c) Tài sản được đưa ra bán đấu giá khi chưa được phép giao dịch hoặc trái quy định của pháp luật;

d) Người tham gia đấu giá thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá, không được đăng ký tham gia đấu giá hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá mà trúng đấu giá.

5. Người có tài sản đấu giá hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không phê duyệt kết quả đấu giá hoặc hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong trường hợp người tham gia đấu giá thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá, không được đăng ký tham gia đấu giá hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá mà trúng đấu giá hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 61. 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, 4 và 5 Điều 60 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 60 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 hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy 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 dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Điều 62. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các bên có thể thương lượng, hòa giải hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 63. Khiếu nại, khởi kiện về việc đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Hội đồng đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

2. Người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà không được giải quyết khiếu nại hoặc không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thì người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 64. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định của Luật Viễn thông và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

1. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điểm của khoản 4 Điều 50 của Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2024/QH15, Luật số 112/2025/QH15 và Luật số 116/2025/QH15 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b như sau:

"b) Mã, số viễn thông đấu giá không thành do hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá thì mã, số viễn thông đó được phân bổ tuần tự, trực tiếp cho tổ chức, doanh nghiệp đề nghị theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, trừ các mã, số viễn thông có người đăng ký tham gia đấu giá nhưng đấu giá không thành và các mã, số viễn thông có cấu trúc đặc biệt. Chính phủ quy định các mã, số viễn thông có cấu trúc đặc biệt;".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm d như sau:

"d) Giá khởi điểm để đấu giá mã mạng di động H2H, số dịch vụ ứng dụng tin nhắn ngắn, số dịch vụ giải đáp thông tin được xác định bằng phí sử dụng 01 năm của mã, số viễn thông đó;".

c) Bãi bỏ điểm a và điểm e.

2. Bãi bỏ khoản 4 Điều 125 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15.

Điều 65. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2027, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 01 năm 2027.

3. Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 66. Quy định chuyển tiếp

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền cấp, cấp lại, thu hồi Chứng chỉ hành nghề đấu giá theo quy định của Luật này đối với Chứng chỉ hành nghề đấu giá do Bộ trưởng Bộ Tư pháp đã cấp.

2. Trường hợp người có tài sản đã thông báo công khai việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo Luật Đấu giá tài sản số

01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15.

3. 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 Luật này có hiệu lực nhưng chưa thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai thì trình tự, thủ tục đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật này.

Trường hợp người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đã thực hiện niêm yết, thông báo công khai trước ngày Luật này có hiệu lực thì việc tổ chức đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15.

4. Trường hợp đấu giá tài sản mà pháp luật quy định do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện và đã thành lập Hội đồng nhưng chưa thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai thì Hội đồng đấu giá tài sản áp dụng trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác có liên quan của Luật này để thực hiện việc đấu giá tài sản.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa , kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2026.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Trần Thanh Mẫn