

Chính phủ ban hành Nghị quyết tháo gỡ vướng mắc đấu giá quyền sử dụng đất

16:56 06/01/2026

Chính phủ vừa ban hành Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP quy định cụ thể về tiền đặt trước và biện pháp xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân, nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thi hành Luật Đất đai.

Ngày 6/1/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP về việc xử lý khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất theo quy định của Luật Đất đai. Nghị quyết tập trung làm rõ hai nội dung trọng tâm gồm mức tiền đặt trước khi tham gia đấu giá và chế tài xử lý đối với người trúng đấu giá nhưng vi phạm nghĩa vụ tài chính.

Nghị quyết được ban hành trong bối cảnh thực tiễn thời gian qua xuất hiện tình trạng người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt là đất ở, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá, gây ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách và làm gián đoạn quá trình sử dụng đất.



Ảnh minh họa

Quy định cụ thể mức tiền đặt trước khi đấu giá đất ở

Tại Điều 2, Nghị quyết quy định rõ về tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân. Theo đó, đối với các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân theo quy định của Luật Đất đai, mức tiền đặt trước được xác định tối thiểu bằng 10% và tối đa bằng 50% giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá.

Quy định này nhằm bảo đảm tính ràng buộc trách nhiệm của người tham gia đấu giá, hạn chế tình trạng trả giá cao nhưng không đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá.

Cấm tham gia đấu giá từ 6 tháng đến 5 năm nếu vi phạm nghĩa vụ tài chính

Một trong những điểm đáng chú ý của Nghị quyết là quy định cụ thể về xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở.

Theo Điều 3, trường hợp người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá, dẫn đến việc quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy, thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trong một thời hạn nhất định.

Cụ thể, người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá sẽ bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở từ 2 năm đến 5 năm. Trường hợp người trúng đấu giá có nộp tiền nhưng không đầy đủ theo quy định thì thời hạn cấm tham gia đấu giá là từ 6 tháng đến 3 năm.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất cho cá nhân cũng chính là cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền phải xem xét và ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người vi phạm theo đúng quy định của Nghị quyết.

Công khai quyết định cấm đấu giá trên Cổng Đấu giá quốc gia

Nghị quyết cũng quy định rõ việc công khai và xử lý pháp lý đối với quyết định cấm tham gia đấu giá. Nội dung quyết định cấm, việc gửi và đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá quốc gia, cũng như quyền khiếu

nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25 và Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP của Chính phủ về đấu giá tài sản.

Điều này nhằm bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và đồng bộ trong việc xử lý vi phạm, đồng thời tăng cường kỷ cương trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời gian hiệu lực và nguyên tắc áp dụng

Theo quy định, Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 6/1/2026 đến hết ngày 28/2/2027. Trong trường hợp các luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh hoặc nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới có hiệu lực sau khi Nghị quyết này được thông qua và trước ngày 1/3/2027, thì các quy định tương ứng trong Nghị quyết sẽ hết hiệu lực.

Đáng chú ý, trong thời gian Nghị quyết còn hiệu lực, nếu quy định về tiền đặt trước hoặc việc cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP.

Việc ban hành Nghị quyết được kỳ vọng sẽ góp phần tháo gỡ các vướng mắc trong thực tiễn đấu giá quyền sử dụng đất, tăng tính ràng buộc trách nhiệm của người trúng đấu giá và bảo đảm hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai theo đúng quy định pháp luật.

P.V