

Ngăn chặn chiêu “bỏ cọc” trong đấu giá đất để trực lợi

19:21 19/10/2025

Bộ Tư pháp đề xuất nâng mức đặt cọc lên tối đa 50% và siết chặt chế tài với người bỏ cọc đấu giá đất nhằm ngăn chặn hành vi thao túng, trực lợi trong thị trường bất động sản.



Ảnh minh họa.

Ngày 19/10, Bộ Tư pháp công bố tài liệu thẩm định dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai.

Theo Bộ Tư pháp, thời gian qua hoạt động đấu giá tài sản, đặc biệt là đấu giá quyền sử dụng đất, dù đã góp phần tăng thu ngân sách và minh bạch thị trường, song vẫn tồn tại nhiều bất cập. Nổi bật là tình trạng một số tổ chức, cá nhân trả giá cao bất thường, thông đồng, dìm giá, thao túng giá hoặc cố tình đẩy giá lên cao để trực lợi, sau đó “bỏ cọc”, gây méo mó thị trường và làm chậm tiến độ phát triển dự án.

Để khắc phục, Bộ Tư pháp đề xuất hai nhóm giải pháp chính.

Thứ nhất, nâng mức tiền đặt cọc trước khi đấu giá. Luật hiện hành quy định mức đặt cọc tối thiểu là 5% đối với cá nhân đấu giá đất ở và 10% đối với dự án đầu tư, tối đa 20%. Dự thảo mới đề xuất nâng mức này lên tối thiểu 20% và tối đa 50%. Bộ Tư pháp cho rằng mức cao hơn sẽ ngăn chặn tình trạng “đặt cọc cho có” để thao túng, đồng thời vẫn cho phép linh hoạt tùy vào giá trị và mức độ hấp dẫn của từng tài sản.

Thứ hai, tăng chế tài xử lý người bỏ cọc. Người vi phạm sẽ phải bồi thường toàn bộ chi phí tổ chức đấu giá, bao gồm giá dịch vụ và các khoản chi phí khác khi kết quả đấu giá bị hủy. Ngoài ra, người bỏ cọc còn bị cấm tham gia đấu giá trong một thời gian nhất định: Từ 2 đến 5 năm nếu trúng đấu giá nhưng không nộp tiền, và từ 6 tháng đến 3 năm nếu nộp tiền không đầy đủ.

Các đề xuất trên nhằm hướng tới mục tiêu minh bạch hóa thị trường đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm sự công bằng, nghiêm minh của pháp luật, đồng thời tạo môi trường đầu tư ổn định và lành mạnh cho các nhà đầu tư thực chất.

Hậu Thạch