XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ TÀI SẢN KHÔNG THANH TOÁN TIỀN MUA TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

THÂN VĂN TÀI
Trường Đại học Luật, Đại học Huế
University of Law, Hue University
Email: tvtai.dhl22@hueuni.edu.vn

Tóm tắt

Người trúng đấu giá mặc dù đã ký Biên bản đấu giá nhưng sau đó không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và nhận tài sản, là một thực tế khá phổ biến ở Việt Nam hiện nay. Bài viết phân tích bản chất của việc ký Biên bản đấu giá, từ đó làm rõ bản chất của việc không thanh toán. Bài viết cũng làm rõ hạn chế của pháp luật Việt Nam và kinh nghiệm của các nước về chế tài hợp đồng để xử lý hành vi này. Trên cơ sở đó, bài viết gợi mở giải pháp củng cố, bổ sung chế tài hợp đồng thích ứng cho pháp luật Việt Nam nhằm hạn chế hành vi này trong tương lai.

Từ khóa: *xử lý, trúng đấu giá, thanh toán, chế tài*

Abstract

Despite signing the Auction Minutes, it is common for auction winners to refuse to pay for and claim the auctioned property. This article analyzes the legal implications of signing the Auction Minutes and the issue of non-payment. It highlights the limitations of Vietnamese law and draws on international experiences regarding contractual sanctions. Based on these insights, the article proposes solutions to strengthen Vietnamese contract law to address this issue effectively.

Keywords: *remedies, auction, payment, penalty*
Ngày nhận bài: 21/12/2023 **Ngày duyệt đăng: 26/02/2024**

Theo khoản 2 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản (Luật ĐGTS) năm 2016, "đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này". Trong thực tiễn áp dụng Luật ĐGTS năm 2016 ở Việt Nam, tồn tại khá phổ biến trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá mà sau đây là vụ việc điển hình. Ngày 10/12/2021, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đấu giá tài sản đối với bốn lô đất: lô 3-5 (diện tích 6.446 m^2), lô 3-8 (diện tích hơn 8.500 m^2), lô 3-9 (diện tích hơn 5.009 m^2), và lô 3-12 (diện tích gần 10.060 m^2) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo đó, bốn công ty đã trúng đấu giá và vào ngày 31/12/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận kết quả đấu giá đối với bốn lô đất với bốn quyết định khác nhau. Sau khi có thông báo của cơ quan thuế về việc nộp tiền sử dụng đất, hai công ty đã gửi văn bản đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc không tiếp tục nộp tiền sử dụng đất và không nhận đất; còn hai công ty còn lại không có văn bản nhưng thực tế đã không nộp tiền sử dụng đất và nhận đất khi hết thời hạn. Ngày 09/9/2022, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định về việc hủy các quyết định công nhận kết quả

đấu giá đã nêu trên và bốn lô đất nêu trên sẽ được đấu giá lại.

Vụ việc này đã gây chú ý cho công chúng và đã có Đại biểu Quốc hội đề xuất xử lý trường hợp nêu trên ở khía cạnh hình sự. Bài viết này không bàn về biện pháp xử lý hình sự mà tập trung vào phân tích bản chất của việc từ chối thanh toán và nhận tài sản. Đây không phải là hành vi từ chối giao kết hợp đồng (từ chối này về nguyên tắc không làm phát sinh trách nhiệm vì thuộc phạm vi của tự do thỏa thuận) mà là hành vi vi phạm hợp đồng đã được giao kết hợp pháp, nên cần có biện pháp chế tài thích ứng.

1. Phân tích hành vi vi phạm thực hiện hợp đồng được giao kết hợp pháp

Đấu giá tài sản là một hoạt động nhiều công đoạn, được nhiều chủ thể tham gia với mục đích chính là có hợp đồng mua bán tài sản được đấu giá. Trong quy trình này, giữa người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản tồn tại hợp đồng tham gia đấu giá. Về bản chất, đây là quan hệ hợp đồng giữa khách hàng (bên có nhu cầu mua tài sản) và tổ chức đấu giá tài sản (bên môi giới thương mại). Quan hệ hợp đồng này không được phân tích ở đây, bài viết chỉ tập trung vào quan hệ trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1.1. Hợp đồng mua bán tài sản đã được giao kết

Trong hoạt động bán đấu giá tài sản theo pháp luật Việt Nam, có đề nghị giao kết hợp đồng mua bán tài sản từ phía người có tài sản đấu giá. Cụ thể, theo Luật ĐGTS năm 2016, khi có nhu cầu bán tài sản thông qua đấu giá, "người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản" (khoản 1 Điều 33). Tại thời điểm này, ý định bán tài sản của người có tài sản đấu giá đã được thể hiện rõ nhưng ý định này chưa được truyền đạt rộng rãi tới công chúng. Theo Luật ĐGTS, sau khi giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành và công khai quy chế đấu giá (Điều 34), niêm yết việc đấu giá tài sản (Điều 35). Các hoạt động nêu trên của tổ chức đấu giá tài sản là nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng dịch vụ đấu giá đã giao kết trước đó và nhằm mục đích truyền đạt ý định bán tài sản của người có tài sản đấu giá tới công chúng. Khi ý định của người có tài sản đấu giá được truyền đạt tới công chúng thì về bản chất, được coi là đề nghị giao kết hợp đồng, vì nó có đầy đủ đặc điểm pháp lý theo quy định tại khoản 1 Điều 386 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong trường hợp này, chủ thể truyền đạt ý định bán tài sản là tổ chức đấu giá tài sản nhưng người có quyền bán tài sản là người có tài sản đấu giá, nên bên đề nghị giao kết hợp đồng là người có tài sản đấu giá.

Theo khoản 2 Điều 38 Luật ĐGTS năm 2016, trước khi nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá. Theo khoản 2 Điều 35 Luật ĐGTS năm 2016, thông tin niêm yết phải bao gồm: tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng,

chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá; tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá; giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; hình thức, phương thức đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá... Ngoài ra, người tham gia đấu giá được quyền xem tài sản đấu giá, xem giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo Điều 36 Luật ĐGTS năm 2016. Như vậy, trong quy trình đấu giá tài sản, ngoại trừ giá bán tài sản, các nội dung cơ bản khác của hợp đồng mua bán đã được bên bán đưa ra. Khi bên muốn mua (người tham gia đấu giá) đăng ký tham gia đấu giá, có nghĩa là người tham gia đấu giá đã đồng ý với những nội dung cơ bản đó của hợp đồng. Giá bán tài sản là nội dung cơ bản cuối cùng và sẽ xác định trên cơ sở kết quả cuộc đấu giá. Như vậy, theo pháp luật Việt Nam, chủ thể đề nghị giao kết hợp đồng mua bán tài sản là người có tài sản đấu giá và đề nghị này phải được chấp nhận để là cơ sở hình thành hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Theo khoản 3 Điều 46 Luật ĐGTS năm 2016, "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 44 của Luật này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật này". Do đó, tại thời điểm đấu giá viên công bố kết quả đấu giá thành, chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tồn tại và chủ thể chấp nhận giao kết hợp đồng là người trúng đấu giá. Tuy nhiên, đây chưa phải là thời điểm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được giao kết.

Việc thừa nhận kết quả đấu giá thành có giá trị tạo lập một chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng mà chưa phải là hợp đồng mua bán tài sản như quy định trên xuất phát từ mối quan hệ giữa người có tài sản đấu giá với tổ chức đấu giá tài sản. Điều 33 Luật ĐGTS năm 2016 nhìn nhận đây là quan hệ dịch vụ đơn thuần giữa người sử dụng dịch vụ và người cung cấp dịch vụ, không bao gồm trường hợp người có tài sản đấu giá trao quyền giao kết hợp đồng cho tổ chức đấu giá tài sản (chẳng hạn ủy quyền, ủy thác giao kết), vì điều luật này quy định "người có tài sản đấu giá ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá tài sản" (khoản 1). Chính vì vậy, mặc dù đã tồn tại chấp nhận giao kết hợp đồng tại thời điểm công bố kết quả đấu giá thành, người nhận được chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng mua bán là tổ chức đấu giá tài sản lại là người không có quyền giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Người có quyền giao kết hợp đồng này là người có tài sản đấu giá và người này chưa trực tiếp nhận được chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của người trúng đấu giá. Trong khi đó, theo khoản 1 Điều 400 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu hợp đồng chỉ có thể được tạo lập (giao kết) khi bên đề nghị giao kết (trong đấu giá là người có tài sản đấu giá) nhận được chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng (của người trúng đấu giá).

Về thời điểm hợp đồng được giao kết, theo Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng được giao kết ở thời điểm bên đề nghị giao kết hợp đồng nhận được chấp nhận giao kết hợp đồng. Câu hỏi đặt ra là ở thời điểm nào người có tài sản đấu giá nhận được chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của người trúng đấu giá? Theo khoản 2 Điều 44 Luật ĐGTS năm 2016, "diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc 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". Biên bản này thể hiện có sự gặp gỡ ý chí giữa người có tài sản đấu giá (bên đề nghị giao kết) và người trúng đấu giá (bên chấp nhận giao kết). Sau khi ký Biên bản đấu giá tài sản, Luật ĐGTS năm 2016 có quy định về việc các bên cùng nhau ký kết thêm một loại văn bản khác được Luật ĐGTS năm 2016 gọi là "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" (khoản 2 Điều 45). Tuy nhiên, thời điểm các bên ký "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá", về bản chất, không phải là thời điểm hình thành (giao kết) hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, vì người có tài sản đấu giá (bên đề nghị) đã nhận được chấp nhận giao kết của người trúng đấu giá (bên chấp nhận) tại thời điểm trước đó khi các bên ký biên bản đấu giá tài sản. Do đó, thời điểm ký văn bản có tên là "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" chỉ là thời điểm các bên hoàn thiện, chuẩn hóa về hình thức của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã tồn tại ở thời điểm ký biên bản đấu giá.

Riêng về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước để giao đất, cho thuê đất, căn cứ vào Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, trước khi công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, các bên không cần ký kết văn bản có tên là "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" và, biên bản đấu giá tài sản, chứ không phải văn bản "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" mới được ghi nhận là căn cứ, thành phần hồ sơ cần thiết để cơ quan có thẩm quyền ra quyết định công nhận kết quả đấu giá. Quy định này hàm ý rằng biên bản đấu giá mới là hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đúng bản chất, còn văn bản có tên là "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" không phải là căn cứ để công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thực tiễn xét xử, một số Tòa án cũng xem biên bản đấu giá là hợp đồng bằng việc tuyên vô hiệu biên bản này. Tiêu biểu, Tòa án Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã "tuyên bố Biên bản bán đấu giá tài sản giữa Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thị xã H (nay là thành phố H) với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Trung T đối với nền số 128, 129, lô F2, diện tích 90m2

/nền, tại đường V, phường A, thành phố H vô hiệu".[1] Trong vụ việc đấu giá mua các lô đất ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã đề cập ở phần trước, các bên liên quan đã ký biên bản đấu giá tài sản vào ngày 10/12/2021 nên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã tồn tại. Do đó, việc người trúng đấu giá không tiếp tục mua bán nữa không phải là hành vi từ chối giao kết hợp đồng vì việc này diễn ra sau thời điểm hợp đồng đã được giao kết.

1.2. Hợp đồng mua bán tài sản đã có hiệu lực pháp luật

1.2.1. Về hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Theo khoản 1 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, "hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác". Với quy định này, nếu không "có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác", hợp đồng được giao kết có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Áp dụng quy định này, tại thời điểm ký biên bản đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực. Từ đó, các bên phải thực hiện hợp đồng trên cơ sở khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, và hợp đồng "chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật". Bên thứ ba cũng phải tôn trọng hợp đồng đã được giao kết theo khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong đó "mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng".

Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, trước đây, khoản 1 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "việc mua bán bất động sản bán đấu giá được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực hoặc phải được đăng ký, nếu pháp luật có quy định". Ngày nay, các quy định về đấu giá tài sản như vừa nêu không còn được giữ lại trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Luật ĐGTS năm 2016 không có quy định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, "hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan". Theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, "hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này" (về sau là điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Do vậy, trừ trường hợp được xem là kinh doanh bất động sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 cũng không làm rõ việc công

1 Bản án số 377/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh.

chứng, chứng thực là hình thức bắt buộc đối với hợp đồng khi người sử dụng đất chuyển nhượng theo hình thức thông thường (hợp đồng chuyển nhượng), hay được áp dụng cho cả trường hợp chuyển nhượng theo hình thức đấu giá (hợp đồng mua bán tài sản đấu giá).

Ở góc độ nghiên cứu, có quan điểm đã cho rằng, do thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không được quy định trong Bộ luật Dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành, hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được xác định theo nguyên tắc thông thường và không phụ thuộc vào việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng.[2] Trong trường hợp đấu giá đất công để Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không thuộc phạm vi điều chỉnh của khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, vì quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Do đó, hiện nay chưa có căn cứ pháp lý minh thị để khẳng định rằng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong đấu giá để Nhà nước giao đất, cho thuê đất bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực. Bên cạnh đó, việc các bên ký kết văn bản có tên "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" là không bắt buộc trong đấu giá để giao đất, cho thuê đất. Vì thế, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong trường hợp này không cần công chứng hoặc chứng thực vẫn có hiệu lực.

Trong vụ việc đấu giá mua các lô đất ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã đề cập, quyền sử dụng đất được đấu giá là tài sản công của Nhà nước để giao đất cho các doanh nghiệp thực hiện dự án. Do đó, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, trong vụ việc này, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và các doanh nghiệp trúng đấu giá vẫn chuẩn hóa hình thức hợp đồng bằng việc ký kết văn bản "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" và công chứng tại Phòng công chứng số 7 vào ngày 17/12/2021.

1.2.2. Về việc đăng ký chuyển nhượng

Theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, "việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính" (quy định này không được tiếp tục duy trì trong Luật Đất đai năm 2024). Liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng phải đăng ký không là "hợp đồng chuyển nhượng" mà "việc chuyển nhượng" và việc đăng ký này diễn ra sau khi hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hoặc chứng thực (đối với trường hợp phải công chứng hoặc chứng thực). Đây là công

2 Nguyễn Mạnh Cường, "Hợp đồng mua bán tài sản theo quy trình đấu giá", *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, số 2, 2011, tr. 33.

việc của người nhận chuyển nhượng để được ghi nhận chính thức là người có quyền sử dụng đất (để có thể thực hiện đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất như để chuyển nhượng lại cho người thứ ba), không phải là điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng.

Trước đây, khi Bộ luật Dân sự năm 2005 còn quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai" là một "nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (khoản 1 Điều 701). Hiện nay, theo điểm b khoản 4 Điều 5 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, "trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất". Nội dung vừa nêu cho thấy đăng ký quyền sử dụng đất trong trường hợp chuyển nhượng là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, không là điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Điều đó cũng có nghĩa là, trong mối quan hệ giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, việc đăng ký không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực giữa họ từ trước khi đăng ký.

Bên cạnh đó, quy định về đăng ký "việc chuyển nhượng" nêu trên chỉ áp dụng cho trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản của người sử dụng đất và người này thực hiện quyền giao dịch (chuyển nhượng) cho một người khác. Bởi lẽ, quy định này thuộc mục 5 (điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất) của chương 11 (quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất) tại Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, chủ thể thực hiện "việc chuyển nhượng" là người sử dụng đất và quyền sử dụng đất phải là tài sản của người sử dụng đất. Trường hợp đấu giá để Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của quy định vừa nêu. Khi Nhà nước đấu giá để giao đất, cho thuê đất, chủ thể chuyển giao quyền sử dụng đất là Nhà nước (mà người được giao trực tiếp thực hiện quyền bán đấu giá là Trung tâm Phát triển quỹ đất). Do đó, không có quy định nào yêu cầu người nhận đất (người trúng đấu giá) phải đăng ký việc nhận đất đó vào sổ địa chính để hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực.

Như vậy, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể cả tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất công của Nhà nước hay của người sử dụng đất đều có hiệu lực trước thời điểm đăng ký. Trong vụ việc Thủ Thiêm, hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá không lệ thuộc vào việc tiến hành thủ tục đăng ký vào sổ địa chính. Thực tế, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành quyết định "phê duyệt kết quả đấu giá". Do đó, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực thực hiện giữa các bên.

1.2.3. Thực hiện hợp đồng được xác lập hợp pháp

Với nội dung nêu trên, chúng ta hiểu rằng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực từ thời điểm giao kết nếu luật không quy định khác và, khi luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực, hợp đồng được coi là có hiệu lực khi được công chứng hoặc chứng thực. Khi hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực, các bên phải thực hiện hợp đồng theo khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, khoản 2 Điều 48 Luật ĐGTS năm 2016 quy định: "Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây: 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 có liên quan" (điểm b) và "các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật".

Đối với đấu giá đất công để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trước đây, theo khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi điểm d khoản 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, người trúng đấu giá nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất. Kể từ ngày 20/05/2023, quy định về thời điểm bắt đầu nghĩa vụ thanh toán có sự sửa đổi. Theo đó, khoản 2 Điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định "Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá". Trong vụ việc đấu giá mua các lô đất ở Khu đô thị Thủ Thiêm, phương án đấu giá đã quy định rõ người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày các bên ký kết văn bản hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Như vậy, các bên đã thống nhất thời điểm bắt đầu thực hiện nghĩa vụ (thanh toán) là thời điểm ký văn bản "hợp đồng mua bán tài sản đấu giá". Trong trường hợp này, bởi các bên đã ký kết văn bản hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng, cụ thể là thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Bên cạnh đó, theo Luật ĐGTS năm 2016, từ thời điểm ký Biên bản đấu giá, người trúng đấu giá có quyền "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 theo quy định của pháp luật" theo điểm a khoản 2 Điều 48 Luật ĐGTS năm 2016; và người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 47 Luật ĐGTS năm 2016. Như vậy, quyền và nghĩa vụ này ràng buộc trên thực tế, nghĩa là hợp đồng mua bán đã có hiệu lực chứ không đơn thuần chỉ là giao kết (phát sinh).

1.3. Vi phạm thực hiện hợp đồng khi không thanh toán

Trong vụ việc mua lô đất ở Khu đô thị Thủ Thiêm, doanh nghiệp trúng đấu giá tài sản không thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá mặc dù đã

hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, là bên vi phạm hợp đồng. Cụ thể, Công ty Bất động sản Ngôi Sao Việt (vào ngày 25/01/2022) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và kinh doanh thương mại Bình Minh (vào ngày 7/02/2022) đã gửi văn bản tới Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Hồ Chí Minh nêu rõ việc không tiếp tục thanh toán tiền mua tài sản và nhận đất. Việc người trúng đấu giá không tiếp tục mua bán nữa không phải là việc từ chối giao kết hợp đồng (vì hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật), mà là vi phạm thực hiện hợp đồng đã được xác lập hợp pháp và cụ thể là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nếu giữa các công ty trúng đấu giá và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Hồ Chí Minh có thỏa thuận về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì hợp đồng này sẽ bị hủy bỏ theo khoản 1 Điều 72 Luật ĐGTS năm 2016. Trong trường hợp khác, việc tuyên bố không thanh toán của hai công ty có cơ sở cho thấy nghĩa vụ thanh toán sẽ không được thực hiện khi hết thời hạn thanh toán. Do đó, mặc dù pháp luật Việt Nam chưa có quy định rành mạch, nhưng về bản chất, có thể xem là đã tồn tại "vi phạm nghĩa vụ trước khi đến hạn thực hiện" (*anticipatory non-performance*) của hai doanh nghiệp này. Việc Công ty cổ phần Sheen Mega và Công ty cổ phần Dream Republic không gửi văn bản nào và thực tế đã không thanh toán tiền và nhận đất khi đã hết thời hạn thanh toán là hành vi từ chối thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực, tức vi phạm nghĩa vụ thực hiện của hợp đồng.

2. Củng cố chế tài cho việc vi phạm thực hiện hợp đồng

2.1. Thực trạng các biện pháp xử lý hành vi vi phạm thực hiện hợp đồng

2.1.1. Tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc

Theo khoản 5 của Điều 39 Luật ĐGTS năm 2016, trường hợp trúng đấu giá thì "khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) 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". Về cách xử lý tài sản đặt cọc, khoản 5 Điều 39 Luật ĐGTS năm 2016 không quy định cách xử lý riêng mà viện dẫn pháp luật dân sự và pháp luật có liên quan. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc". Như vậy, trường hợp tài sản đấu giá không thuộc tài sản công của Nhà nước thì đặt cọc nhằm mục đích giao kết hay mục đích thực hiện hợp đồng là do các bên thỏa thuận. Khi các bên thỏa thuận việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền, theo quy định trên, người trúng đấu giá tài sản bị mất tiền đặt cọc nếu không trả tiền mua tài sản trong thời hạn. Người được hưởng khoản tiền đặt cọc là người có tài sản đấu giá. Xu hướng này cũng tồn tại trong thực tiễn xét xử của Tòa án.

Cụ thể, vào ngày 17/11/2017, ông D nộp 5,883462 tỷ đồng tiền đặt trước để tham gia mua đấu giá cổ phần. Kết quả đấu giá ngày 22/11/2017,

ông D trúng đấu giá lô cổ phần với giá 64,02591 tỷ đồng. Hết thời hạn nộp tiền, ông D không nộp tiền trúng đấu giá. Ông D đã khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá và buộc Tổng công ty kinh doanh vốn Nhà nước (người có tài sản đấu giá) trả lại số tiền đặt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bổ sung yêu cầu buộc bị đơn trả thêm khoản tiền lãi trên số tiền đặt cọc. Toà án sơ thẩm ngày 14/9/2020 đã "bác yêu cầu khởi kiện của ông D về yêu cầu Tổng Công ty đầu tư kinh doanh vốn Nhà nước phải trả lại tiền đặt cọc".[3] Khi ông D kháng cáo bản án sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử 12/7/2021 nhận định: "Điều 8 của Quy chế đấu giá quy định: Trường hợp người tham gia đấu giá không thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua cổ phần thì coi như đã từ chối mua cổ phần theo kết quả đấu giá, sẽ không được nhận lại toàn bộ tiền đặt cọc. Tại Phiếu tham dự đấu giá ngày 17/11/2017 do ông Hoàng Văn D viết và nộp có ghi "sau khi nghiên cứu kỹ hồ sơ bán đấu giá cổ phần lần đầu ra ngoài của IMS. Tôi chấp thuận Quy chế đấu giá do Ban tổ chức quy định và đồng ý tham dự đấu giá mua cổ phần đã đăng ký mua ở trên với giá mua". Sau khi trúng kết quả đấu giá ông D không thanh toán đầy đủ số tiền trúng đấu giá là vi phạm, thuộc trường hợp người tham gia đấu giá từ chối mua cổ phần theo kết quả đấu giá, vì thế sẽ không được nhận lại toàn bộ tiền đặt cọc.[4]

Đối với trường hợp đấu giá tài sản phải có sự phê duyệt kết quả của cơ quan có thẩm quyền nói chung, trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, khoản 5 Điều 39 Luật ĐGTS đã mặc định mục đích của đặt cọc là nhằm bảo đảm "thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt", tức là đảm thực hiện hợp đồng. Riêng về trường hợp đấu giá để giao đất, cho thuê đất, từ ngày 20/05/2023, pháp luật về đất đai đã bổ sung một quy định chuyên biệt, minh thị hơn về mục đích của đặt cọc và hướng xử lý tiền đặt cọc trong trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Cụ thể, theo khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì "kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định này thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc". Như vậy, nếu người trúng đấu giá không thanh toán tiền trong thời hạn thì sẽ bị mất tiền đặt cọc.

2.1.2. Hủy các quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản

Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, ngoài việc buộc người trúng đấu giá mất tiền đặt cọc, pháp luật Việt Nam còn

3 Bản án số 27/2020/ KDTM-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (Hà Nội).

4 Bản án số 146/2021/KDTM-PT ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội.

cho phép các cơ quan có thẩm quyền hủy các quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, nếu người trúng đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản đấu giá (điểm d khoản 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; và về sau tiếp tục được duy trì tại khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP cũng như điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP). Đây không thực sự là chế tài cho người trúng đấu giá không tiếp tục hợp đồng mà chỉ là hệ quả của việc dừng hợp đồng, xuất phát từ hành vi vi phạm thực hiện hợp đồng từ phía người trúng đấu giá. Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành, khi người trúng đấu giá không tiếp tục hợp đồng bằng việc không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá thì chỉ bị áp dụng chế tài mất tiền đặt cọc mà không bị áp dụng thêm chế tài khác. Trong vụ việc Thủ Thiêm đã nêu, ngoài việc xử lý tài sản cọc nêu trên, doanh nghiệp trúng đấu giá không phải chịu bất kỳ chế tài nào khác nữa về mặt tài chính. Bên cạnh đó, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP còn quy định "Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định". Quy định này cho thấy, nếu người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc, chẳng hạn ngoài khoản tiền đặt cọc, đã thanh toán thêm một số tiền nhất định nào đó (nhưng chưa đủ) thì khoản tiền thanh toán vượt quá tiền đặt cọc đó sẽ không bị áp đặt chế tài, mà sẽ được trả lại.

2.2. Chế tài bổ sung để xử lý hành vi vi phạm hợp đồng

2.2.1. Bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch khi đấu giá lại

Trong trường hợp người trúng đấu giá không tiếp tục hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, việc đấu giá lại thường xuyên xảy ra và vụ Thủ Thiêm thuộc trường hợp vừa nêu. Khi bán đấu giá lại, giá bán có thể thấp hơn giá đã đấu giá trước đó và câu hỏi đặt ra là người trúng đấu giá vi phạm hợp đồng có phải thanh toán tiền chênh lệch không?

Nhiều hệ thống pháp luật theo hướng người trúng đấu giá vi phạm phải bồi thường khoản tiền chênh lệch trên. Pháp luật về đấu giá của Thái Lan quy định: "Nếu người trả giá cao nhất không trả tiền mua thì người bán đấu giá tiếp tục bán đấu giá hàng hóa đó. Nếu tổng số tiền thu được từ việc bán đấu giá lại không đủ trang trải giá mua và chi phí của lần bán đấu giá đầu tiên, thì người trả giá lúc đầu phải chịu trách nhiệm về số tiền chênh lệch".[5] Như vậy, theo pháp luật Thái Lan, nếu người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản, tài sản sẽ được đấu giá lại và, khi đấu giá lại thấp hơn so với giá đầu tiên thì người trúng đấu giá phải bồi thường phần chênh lệch. Đoạn 1 Điều 39 Luật bán đấu giá tài sản năm 1996, sửa đổi, bổ sung năm 2004 của Trung Quốc cũng có quy định tương tự. Theo đó, "bên mua phải trả tiền mua tài

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

sản đấu giá theo thỏa thuận, nếu bên mua không trả tiền theo thỏa thuận thì phải chịu trách nhiệm về hành vi vi phạm hợp đồng hoặc người tổ chức đấu giá đấu giá lại tài sản theo sự đồng ý của khách hàng" và "nếu giá đấu giá lại thấp hơn giá đấu giá ban đầu thì người mua ban đầu phải bù đắp phần chênh lệch". Như vậy, theo Luật Bán đấu giá tài sản năm 1996, sửa đổi, bổ sung năm 2004 Trung Quốc, khi bên mua không thanh toán thì bên bán có quyền yêu cầu đấu giá lại và nếu giá bán tài sản trong lần đấu giá tiếp theo thấp hơn so với lần đấu giá đầu tiên, thì có quyền yêu cầu người trúng đấu giá đầu tiên phải bù đắp phần chênh lệch. Pháp luật của Đức và Anh cũng đều có giải pháp xử lý tương tự như pháp luật Trung Quốc đã nêu ở trên.[6] Ngoài ra, chế tài buộc bồi thường đối với số tiền chênh lệch khi đấu giá lại tài sản tương tự cũng được ghi nhận trong thực tiễn xét xử ở Pháp. Tiêu biểu, trong một quyết định giám đốc thẩm năm 2022, Tòa án tối cao Pháp đã xét rằng "người trúng đấu giá vi phạm phải chịu thanh toán chênh lệch giữa lần đấu giá của mình và giá bán đấu giá lại nếu giá của lần đấu giá lại ít hơn".[7] Để hạn chế những vụ việc như vụ việc đấu thầu mua bán tài sản tại Khu đô thị Thủ Thiêm, cần cân nhắc bổ sung chế tài như nêu trên vào pháp luật Việt Nam

2.2.2. Bồi thường chi phí đấu giá lần đầu

Ngoài việc buộc người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá phải bồi thường thiệt hại đối với phần chênh lệch khi đấu giá lại tài sản, một số hệ thống pháp luật trên thế giới còn buộc người trúng đấu giá không thanh toán phải bồi thường chi phí đấu giá lần đầu. Cụ thể, theo pháp luật Thái Lan, nếu tổng số tiền thu được từ việc đấu giá lại ít hơn tổng số tiền của lần đấu giá đầu tiên và chi phí của lần đấu giá đầu tiên, thì người trúng đấu giá không chỉ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phần chênh lệch về giá bán tài sản giữa hai lần đấu giá, mà còn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại về chi phí đấu giá lần đầu. Nghĩa vụ bồi thường chi phí đấu giá lần đầu tiên của người trúng đấu giá không phát sinh trong mọi trường hợp mà chỉ phát sinh khi đấu giá lại mà vẫn tồn tại khoản thiệt hại này.

Ở Pháp, vấn đề xử lý trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá được quy định trong Bộ luật Thương mại Pháp, theo đó, "nếu người mua được hàng hóa bán đấu giá không thanh toán tiền, sau khi đã nhận được thông báo chính thức mà không có sự hồi âm thì hàng hóa sẽ được bán lại theo yêu cầu của người bán. Nếu người bán không đưa ra yêu cầu bán lại trong vòng một tháng kể từ phiên đấu giá, việc bán đấu giá đó sẽ tự bị hủy, thiệt hại sẽ do người mua chịu trách nhiệm bồi thường".[8] Như

6 Đào Ngọc Báu, Lê Quang Hòa, "Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16 (320), 2016, tr. 28.

7 Cass. 2e civ., 9 juin 2022, no 20-21352, Société SCI JB et a.c/ Société Eurotitrisation et a., F-B.

8 Trung tâm Bồi dưỡng đại biểu dân cử, "Kinh nghiệm điều chỉnh pháp luật về đấu giá", *Tài liệu tham khảo phục vụ hội nghị bồi dưỡng đại biểu dân cử*, 2016, tr. 9.

vậy, ở Pháp, nếu người trúng đấu giá không thanh toán, người có tài sản đấu giá có quyền "yêu cầu bán lại". Quá thời hạn một tháng nếu không yêu cầu bán lại thì tổ chức đấu giá tài sản không có trách nhiệm bán lại nữa và thiệt hại sẽ do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm bồi thường. Ở đây, chi phí đấu giá (thù lao và các chi phí mà tổ chức đấu giá tài sản đã chi cho việc đấu giá) là một thiệt hại thực tế người trúng đấu giá có trách nhiệm bồi thường.

Tại Việt Nam, Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác". Đây có thể coi là cơ sở pháp lý để quy trách nhiệm cho người trúng đấu giá bồi thường đối với thiệt hại về chi phí đấu giá ban đầu. Tuy nhiên, giải pháp quy định chế tài này trong luật chuyên ngành như các nước sẽ tạo ra cơ sở pháp lý minh thị hơn và dễ đi vào thực tiễn hơn. Bởi lẽ, nếu không có quy định tương tự được bổ sung vào luật chuyên ngành, có thể khiến thực tiễn áp dụng sẽ theo hướng chỉ áp dụng chế tài buộc người trúng đấu giá mất tiền cọc theo khoản 5 Điều 39 Luật ĐGTS vì coi đây là "quy định khác" của luật, tức thuộc ngoại lệ mà Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015 nói đến. Nói cách khác, việc bổ sung chế tài bồi thường đối với chi phí đấu giá vào luật chuyên ngành, giúp chế tài này không bị "mờ nhạt" trước chế tài buộc mất tiền đặt cọc đang hiện hữu trong Luật ĐGTS. Trong vụ việc ở Khu đô thị Thủ Thiêm, người trúng đấu giá không bị người có tài sản đấu giá yêu cầu hoặc buộc phải bồi thường chi phí đấu giá ban đầu, mà chỉ phải chịu mất tiền đặt cọc.

2.2.3. Buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng

Ngoài hai chế tài là buộc bồi thường thiệt hại đối với phần chênh lệch do bán lại tài sản với giá thấp hơn giá ban đầu và bồi thường đối với chi phí đấu giá ban đầu, pháp luật các nước còn ghi nhận thêm chế tài khác. Cụ thể, Điều 39 Luật Bán đấu giá tài sản năm 1996, sửa đổi, bổ sung năm 2004 của Trung Quốc quy định "nếu bên mua không trả tiền theo thỏa thuận thì phải chịu trách nhiệm về hành vi vi phạm hợp đồng". Pháp luật chuyên ngành của Trung Quốc đã theo hướng khẳng định người trúng đấu giá nếu không trả tiền thì phải chịu trách nhiệm về hành vi vi phạm hợp đồng của mình. Nội dung trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản đã được quy định rõ trong Bộ luật Dân sự của nước này,[9] theo đó, Điều 577 thuộc chương VIII (về trách nhiệm mặc định) trong Bộ luật Dân sự năm 2020 Trung Quốc quy định: "Trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc việc thực hiện không đúng với thỏa thuận thì bên đó phải chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ…". Như vậy, theo

9 Le Thi Ngoc Mai, "Real Property in Chinese Civil Law – The Process of Developing Property Legislation", *Vietnamese Journal of Legal Sciences*, Vol. 6, No. 1, pp. 94-114, 2022, https://doi.org/10.2478/vjls-2022-0005.

Bộ luật Dân sự năm 2020 Trung Quốc, một trong những nội dung trách nhiệm mà người trúng đấu giá không thanh toán phải gánh chịu đó là phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo yêu cầu của bên bán.

Giải pháp này của pháp luật Trung Quốc là rất thuyết phục, bởi lẽ, "về nguyên tắc, nghĩa vụ được xác lập hợp pháp phải được thực hiện trọn vẹn theo một cách nào đó",[10] nên quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là chính đáng. Bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản nói chung và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nói riêng, ngoài việc có quyền buộc bên mua phải tiếp tục thanh toán theo điều khoản nêu trên, khoản 2, 3 Điều 563 của Bộ luật Dân sự năm 2020 Trung Quốc còn được quyền hủy bỏ hợp đồng khi bên mua trì hoãn việc thanh toán. Tương tự pháp luật Trung Quốc, Điều 541 của Bộ luật Dân sự Nhật Bản quy định: "Nếu một bên không thực hiện trái vụ của mình thì bên kia có quyền định ra một thời hạn hợp lý và yêu cầu bên kia thực hiện [trái vụ trong thời hạn này]. Bên yêu cầu có quyền hủy bỏ hợp đồng nếu bên kia không thực hiện trái vụ trong thời hạn đã định". Như vậy, ở Nhật Bản, bên bán cũng có quyền buộc bên mua tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên cơ sở các quy định chung về hợp đồng mua bán tài sản trong Bộ luật Dân sự.

Tại Việt Nam, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng" (khoản 2 Điều 3) và "Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ" (Điều 352). Nhà làm luật đã có chế tài buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng bị vi phạm và chế tài này hoàn toàn có thể áp dụng cho hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2.2.4. Không nhận lại khoản tiền đã thanh toán

Trong trường hợp đấu giá lại do người trúng đấu giá không tiếp tục hợp đồng mua bán trong đấu giá trước đó, Điều L.322-12 Bộ luật Thi hành án dân sự của Pháp quy định cấm đòi lại những khoản tiền đã thanh toán với nội dung "Người trúng đấu giá vi phạm không thể yêu cầu hoàn trả những khoản tiền đã thanh toán". Các quan điểm nghiên cứu đều đồng ý rằng "một trong những hệ quả nghiêm trọng của thủ tục đấu giá lại mà người trúng đấu giá vi phạm phải gánh chịu là nguy cơ mất những khoản tiền đã thanh toán".[11] Trong quyết định giám đốc thẩm năm 2022, Tòa án tối cao Pháp sau khi tuyên bố áp dụng chế tài bồi thường khoản tiền chênh lệch khi

10 Nguyễn Ngọc Điện, "Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng", *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế: Trách nhiệm dân sự và hợp đồng: Kinh nghiệm Việt Nam và Liên minh Châu Âu*, do Trường Đại học Luật, Đại học Huế và Hội hợp tác pháp lý và châu Âu tổ chức tại Thừa Thiên Huế, 2019, tr. 5.

11 Gilles-Antoine SILLARD, "La réitération des enchères, l'adjudicataire défaillant et l'interdiction de restitution", *Gazette du Palais* du 12/01/2016, tr. 29.

đấu giá lại, đã tiếp tục xét rằng "người trúng đấu giá vi phạm không thể yêu cầu hoàn trả những khoản tiền mà mình đã thanh toán".[12] Như vậy, "việc mất đi các khoản tiền đã thanh toán là một trong những chế tài nặng nhất đối với người trúng đấu giá vi phạm".[13] Chế tài này có tính răn đe rất cao và nên được cân nhắc tiếp thu vào pháp luật Việt Nam. Đồng thời, trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cần bãi bỏ khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP quy định "đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định". ●

Tài liệu tham khảo

[1] Bản án số 377/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh [trans: Judgment No. 377/2023/DS-PT dated June 22, 2023 of High People's Court in Ho Chi Minh City]

[2] Bản án số 146/2021/KDTM-PT ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội [trans: Judgment No. 146/2021/KDTM-PT dated July 12, 2021 of the People's Court of Hanoi]

[3] Bản án số 27/2020/ KDTM-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (Hà Nội) [trans: Judgment No. 27/2020/KDTM-ST dated September 14, 2020 of the People's Court of Cau Giay District (Hanoi)]

[4] Cass. 2e civ., 9 juin 2022, no 20-21352, Société SCI JB et a.c/ Société Eurotitrisation et a., F-B [trans: Cass. 2nd civ., June 9, 2022, no. 20-21352, Société SCI JB et a.c/ Société Eurotitrisation et a., F-B]

[5] Đào Ngọc Báu, Lê Quang Hòa, "Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16 (320), 2016 [trans: Dao Ngoc Bau, Le Quang Hoa, "Identify and adjust legal relations in asset auction activities", *Journal of Legislative Studies*, No. 16 (320), 2016]

[6] Nguyễn Mạnh Cường, "Hợp đồng mua bán tài sản theo quy trình đấu giá", *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, số 2, 2011 [trans: Nguyen Manh Cuong, Property purchase and sale contract according to the auction process, *State and Law Review*, No. 2, 2011]

[7] Nguyễn Ngọc Điện, "Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng", *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế: Trách nhiệm dân sự và hợp đồng: Kinh nghiệm Việt Nam và Liên minh Châu Âu*, do Trường Đại học Luật, Đại học Huế và Hội hợp tác pháp lý và châu Âu tổ chức tại Thừa Thiên Huế, 2019 [trans: Nguyen Ngoc Dien, "Responsibility for compensation for damages due to breach of contractual obligations", *Proceedings of the International Scientific Conference: Civil liability and contract: Experience in Vietnam and the European Union*, organized by the University of Law, Hue University and the European and Legal Cooperation Association organized in Thua Thien Hue, 2019]

[9] Le Thi Ngoc Mai, 'Real Property in Chinese Civil Law – The Process of Developing Property Legislation', *Vietnamese Journal of Legal Sciences*, Vol. 6, No. 1, 2022, pp. 94-114, https://doi.org/10.2478/vjls-2022-0005

[8] Gilles-Antoine Sillard, "La réitération des enchères, l'adjudicataire défaillant et l'interdiction de restitution", *Gazette du Palais* du 12/01/2016 [trans: Gilles-Antoine SILLARD, "The reiteration of the auctions, the defaulting bidder and the ban on restitution", *Gazette du Palais* of 01/12/2016]

[10] Trung tâm bồi dưỡng đại biểu dân cử, "Kinh nghiệm điều chỉnh pháp luật về đấu giá", *tài liệu tham khảo phục vụ hội nghị bồi dưỡng đại biểu dân cử*, 2016 [trans: Center for training elected representatives, "Experience in adjusting the law on auctions", reference document for the conference on training elected representatives, 2016]

12 Cass. 2e civ., 9 juin 2022, no 20-21352, Société SCI JB et a.c/ Société Eurotitrisation et a., F-B.

13 Gilles-Antoine Sillard, "La réitération des enchères, l'adjudicataire défaillant et l'interdiction de restitution", *Gazette du Palais* du 12/01/2016, tr. 31.