|  |  |
| --- | --- |
| **­­BỘ TƯ PHÁP**  Số: /TTr-BTTP | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn,**

**vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và việc xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định của Luật Công chứng**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Công văn số 642-CV/VPĐU ngày 03/7/2025 của Văn phòng Đảng uỷ Chính phủ đề nghị triển khai Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư đối với kết quả giám sát thường xuyên, nắm tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua và tổng hợp đề xuất, kiến nghị trong thời gian tới, Kết luận số 39-TB/TGV ngày 09/8/2025 của Tổ giúp việc, Ban Chỉ đạo trung ương về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, Nghị quyết số 214/NQ-CP ngày 23/7/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch hành động của Chính phủ về thúc đẩy tạo lập dữ liệu phục vụ chuyển đổi số toàn diện, căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, Bộ Tư pháp xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và việc xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định của Luật Công chứng (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị quyết) góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, đảm bảo sử dụng hiệu quả xây dựng, khai thác, sử dụng Cơ sở dữ liệu công chứng, Bộ Tư pháp xin báo cáo Chính phủ như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

1. Ngày 09/6/2025, Văn phòng Chính phủ ban hành Thông báo số 292/TB-VPCP ngày 09/6/2025 của Văn phòng Chính phủ thông báo kết luận Phiên họp lần thứ hai Ban Chỉ đạo của Chính phủ về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, Thông báo số 3721/TB-TCT thông báo kết luận Phiên họp lần thứ nhất Tổ Công tác triển khai Đề án 06, cải cách TTHC và chuyển đổi số trong đó nêu: “*Bộ Công an chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành địa phương nghiên cứu, đề xuất xây dựng sàn đấu giá tài sản công báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước 30/6/2025*”; *“Bộ Tư pháp phối hợp với Bộ Công an hoàn thiện kết nối Trang thông tin đấu giá với hệ thống Sàn đấu giá tài sản trực tuyến của Bộ Công an. Đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi năm 2024 để phù hợp với triển khai xây dựng Cổng đấu giá tài sản quốc gia”*.

Ngày 03/7/2025, Văn phòng Đảng uỷ Chính phủ có Công văn số 642-CV/VPĐU đề nghị triển khai Công văn số 6369-CV/UBKTTW ngày 23/6/2025 của Uỷ ban Kiểm tra Trung ương liên quan đến việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư đối với kết quả giám sát thường xuyên, nắm tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua và tổng hợp đề xuất, kiến nghị trong thời gian tới trong đó chỉ rõ các nhóm vấn đề, nhiệm vụ cần hoàn thiện thể chế thuộc trách nhiệm của Bộ Tư pháp gồm: *(i) nghiên cứu sửa đổi ngay quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá từ tối đa 20% lên 50% (footnote 12); (ii) bổ sung chế tài cấm tham gia đấu giá có thời hạn hoặc cấm tham gia đấu giá (khi bỏ cọc lần thứ 2 trở lên) (footnote 12); (iii) xem xét, xử lý hình sự đối với trường hợp trúng đấu giá nhưng bỏ cọc (footnote 13); (iv) nâng mức xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu TNHS khi tham gia đấu giá đối với trường hợp vi phạm khác (quân xanh, quân đỏ, thông đồng để dìm giá, không trả giá hoặc nâng giá…) (footnote 13).[[1]](#footnote-1)*

Ngày 24/6/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 206/2025/QH15 về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khơi thông nguồn lực trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó, tại khoản 3 Điều 2 quy định tiêu chí áp dụng:*“có quy định của văn bản quy phạm pháp luật nhưng hạn chế việc khơi thông nguồn lực, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế”;* tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 206/2025/QH15 về việc “ban hành Nghị quyết của Chính phủ (…) trong thời hạn luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung, thay thế theo trình tự, thủ tục rút gọn” để kịp thời giải quyết khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai.

Trong thời gian qua, tình trạng lợi dụng hoạt động đấu giá tài sản, trả giá cao bất thường sau đó không nộp tiền trúng đấu giá (“bỏ cọc”), thông đồng, dìm giá hoặc cấu kết thao túng giá trong đấu giá quyền sử dụng đất tại một số địa phương để trục lợi, gây ảnh hưởng đến sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản[[2]](#footnote-2), tiềm ẩn nhiều nguy cơ về an ninh, trật tự xã hội, tác động đến phát triển kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, kinh doanh. Tình trạng nêu trên xuất phát từ một số nguyên nhân chính như: giá khởi điểm thấp so với giá thị trường do đó tiền đặt cọc tham gia đấu giá thấp (tối đa 20%) đã dẫn đến tình trạng nhiều người dân, nhà đầu tư không có nhu cầu sử dụng đất cũng tham gia đấu giá nhằm mục đích kiếm lợi nhuận. Giá khởi điểm thấp dẫn đến trúng đấu giá cao gấp 20 - 30 lần so với giá khởi điểm[[3]](#footnote-3); thời gian nộp tiền trúng đấu giá tương đối dài cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng nhiều người dân, nhà đầu tư tham gia đấu giá để tìm kiếm lợi nhuận; tình trạng khan hiếm nguồn cung đất nền tại Hà Nội dẫn đến giá đất tăng đột biến; một bộ phận cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá cố tình “thổi giá” nhằm mục đích trục lợi. Do đó, cần thiết ban hành các quy định để kịp thời xử lý tình trạng này, qua đó, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, phục vụ hiệu quả cho phát triển kinh tế - xã hội.

2. Liên quan đến Cơ sở dữ liệu về công chứng, Điều 66 Luật Công chứng năm 2024 quy định Cơ sở dữ liệu công chứng bao gồm: Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương[[4]](#footnote-4). Các cơ sở dữ liệu này được tích hợp, kết nối với nhau và với các cơ sở dữ liệu khác. Về cơ bản, Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp phục vụ quản lý nhà nước về công chứng; Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương phục vụ quản lý nhà nước và hoạt động nghiệp vụ công chứng của các công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng.

Theo quy định của Luật Công chứng hiện hành thì Cơ sở dữ liệu công chứng được xây dựng theo mô hình phân tán - xây dựng và vận hành 35 Cơ sở dữ liệu công chứng (01 Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và 34 Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương). Thực hiện việc xây dựng và vận hành các Cơ sở dữ liệu công chứng theo hướng này, Nhà nước cần đầu tư kinh phí và nguồn nhân lực bao gồm: (1) đầu tư kinh phí để xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp (khoảng 32 tỷ đồng) và Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương (khoảng từ 2 tỷ đồng - 7 tỷ đồng/1 Cơ sở dữ liệu công chứng). Ngoài ra, hằng năm, ngân sách nhà nước còn phải bố trí kinh phí để đảm bảo hoạt động của các Cơ sở dữ liệu công chứng này; (2) Bộ Tư pháp và 34 địa phương đều cần bố trí công chức để vận hành, khai thác, sử dụng các Cơ sở dữ liệu công chứng.

Tại Thông báo Kết luận số 39-TB/TGV ngày 09/8/2025 của Tổ giúp việc, Ban Chỉ đạo trung ương về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số đã có yêu cầu:

+ Các bộ, ngành, các cơ quan trong hệ thống chính trị khẩn trương rà soát, đánh giá để xây dựng, nâng cấp, hoàn thiện nền tảng của bộ ngành mình (phần cứng, phần mềm) bảo đảm các yêu cầu: (i) những gì có thể dùng chung thì phải dùng chung, không để lãnh phí, trùng lặp; (ii) vận hành xuyên suốt từ trung ương đến địa phương; (iii) có khả năng kết nối với các nền tảng khác trong toàn hệ thống chính trị; (iv) tuân thủ các quy định về khung kiến trúc, kiến trúc về chuyển đổi, dữ liệu; (v) phục vụ hiệu quả công tác thống kê, phân tích, quản lý, điều hành của bộ, ngành mình và toàn hệ thống chính trị. Hoàn thành trong tháng 12/2025 (Mục II.3.a, trang 4).

+ Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Công an đầu tư xây dựng phần mềm dùng chung, xuyên suốt từ trung ương đến cơ sở cho các Cơ sở dữ liệu chưa có, nhằm thống nhất quy trình và nâng cao hiệu quả khai thác dữ liệu (Mục II.3.e, trang 5).

Tại Nghị quyết số 214/NQ-CP ngày 23/7/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch hành động của Chính phủ về thúc đẩy tạo lập dữ liệu phục vụ chuyển đổi số toàn diện, theo đó mục tiêu, yêu cầu được xác định các đều hướng tới việc xây dựng CSDL dùng chung, xuyên suốt từ trung ương đến địa phương, trong đó có Cơ sở dữ liệu công chứng[[5]](#footnote-5) (Mục II.10 trang 12 Phụ lục I danh mục các cơ sở dữ liệu quốc gia, chuyên ngành).

Như vậy, việc xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng theo hướng phân tán dẫn đến chưa khơi thông nguồn lực, chưa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, chưa sử dụng hiệu quả tối đa nguồn lực. Nhà nước đã có yêu cầu triển khai việc xây dựng Cơ sở dữ liệu theo hướng thống nhất, dùng chung.

Từ các lý do trên, việc ban hành Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Cơ sở dữ liệu công chứng để kịp thời khắc phục khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng yêu cầu về dữ liệu, chuyển đổi số nhắm khơi thông nguồn lực, phục vụ hiệu quả công tác quản lý nhà nước, phát triển kinh tế - xã hội là rất cần thiết.

**II. QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO**

1. Tiếp tục thể chế hóa quan điểm, chủ trương của Đảng về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phát huy vai trò của hoạt động đấu giá trong phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp, chuyển đổi số, phòng chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực.

2. Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản đảm bảo tính đặc thù của đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; khắc phục những tồn tại, bất cập của hoạt động đấugiá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất hiện nay.

3. Bảo đảm sự quản lý thống nhất, hiệu quả của Nhà nước đối với tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản; có chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất.

4. Xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng bảo đảm đồng bộ, thống nhất từ trung ương đến địa phương. Cơ sở dữ liệu công chứng phải được duy trì đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung; kết nối, chia sẻ với Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đất đai, nhà ở, thuế và các cơ sở dữ liệu có liên quan; bảo đảm tuyệt đối về an toàn thông tin, an ninh mạng trong quá trình tổ chức triển khai.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG**

1. Thưc hiện việc rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị quyết.

2. Xây dựng dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Cơ sở dữ liệu công chứng.

3. Tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các bộ, ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo Nghị quyết; đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp và Cổng Pháp luật quốc gia để lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân. Các ý kiến đóng góp đã được cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

4. Tổ chức thẩm định dự thảo Nghị quyết vào ngày và có Báo cáo thẩm định số …. /BCTĐ-BTP ngày . Trên cơ sở ý kiến thẩm định, Bộ Tư pháp đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết trình Chính phủ (Báo cáo số….).

**IV. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1. Về phạm vi điều chỉnh**

Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết về xây dựng, vận hành và quản lý Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Sàn Đấu giá trực tuyến, tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá trong trường hợp giao đất, cho thuê đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ và xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định của Luật Công chứng.

**2. Bố cục của dự thảo quyết và nội dung của dự thảo Nghị quyết**

Dự thảo Nghị quyết gồm có 8 điều, cụ thể như sau:

2.1. Điều 1 quy định về phạm vi điều chỉnh. Theo đó, dự thảo Nghị quyết quy định về xây dựng, vận hành và quản lý Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Sàn Đấu giá trực tuyến, tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá trong trường hợp giao đất, cho thuê đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ và Cơ sở dữ liệu công chứng.

2.2. Từ Điều 2 đến Điều 4 quy định về Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Sàn Đấu giá trực tuyến; tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất và xử lý vi phạm người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, cụ thể như sau:

*Thứ nhất,* sửa đổi quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) về chức năng của Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để giao Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành Sàn Đấu giá trực tuyến (có chức năng đấu giá trực tuyến, được tích hợp vào Cổng Đấu giá tài sản quốc gia).

Luật Đấu giá tài sản hiện nay tại Điều 5, Điều 77 và Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ[[6]](#footnote-6) tại Điều 8 quy định *“Cổng Đấu giá tài sản quốc gia là hệ thống công nghệ thông tin do cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản xây dựng, quản lý và vận hành nhằm mục đích thống nhất quản lý thông tin về đấu giá tài sản và thực hiện đấu giá trực tuyến đáp ứng yêu cầu quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”*, Bộ Tư pháp có nhiệm vụ: *“Xây dựng, quản lý và hướng dẫn sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia đáp ứng yêu cầu về bảo mật, an toàn an ninh thông tin; giao nhiệm vụ vận hành cho cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc tổ chức thực hiện”*. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung các quy định nêu trên để quy định Cổng Đấu giá tài sản quốc gia do Bộ Tư pháp xây dựng, quản lý, vận hành để đăng thông báo đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; còn Sàn Đấu giá trực tuyến (có chức năng đấu giá trực tuyến) do Bộ Công an xây dựng, quản lý, vận hành (được tích hợp vào Cổng Đấu giá tài sản quốc gia).

*Thứ hai,* nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định nâng mức tiền đặt trước của cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tối thiểu 20% và tối đa 50%.

Luật Đấu giá tài sản tại Điều 39 quy định tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa là 20% giá khởi điểm đối với quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì tiền đặt trước tối thiểu là 5% và tối đa là 20%. Do đó, cần sửa đổi Điều 39 theo hướng nâng mức tiền đặt trước đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất ở cho cá nhân và trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư tối thiểu là 10% và tối đa là 50%. Mức cụ thể sẽ do người có tài sản đấu giá quyết định theo từng vụ việc đấu giá.

*Thứ ba,* xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá trong trường hợp giao đất, cho thuê đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ.

- Luật Đấu giá tài sản tại Điều 70 mới quy định chế tài cấm tổ chức (doanh nghiệp) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và quyền khai thác khoáng sản trúng đấu giá nhưng sau đó không thanh toán tiền trúng đấu giá (bỏ cọc) với thời hạn cấm từ 06 tháng đến 05 năm. Hiện nay, chưa có quy định cấm cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá mà bỏ cọc. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung Điều 70 theo hướng bổ sung quy định cấm cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng sau đó bỏ cọc với thời hạn từ 6 tháng đến 5 năm (thẩm quyền thủ tục tương tự như đối với doanh nghiệp đã được quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Nghị định số 172/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

- Luật Đấu giá tài sản hiện nay tại Điều 73 mới chỉ quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản do người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá, thông đồng, dìm giá, nâng giá mà chưa có quy định phải thanh toán các chi phí mà người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá đã bỏ ra để tổ chức cuộc đấu giá. Do đó, cần bổ sung quy định người bỏ cọc có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí tổ chức đấu giá, giá dịch vụ đấu giá và chi phí khácngoài khoản tiền đặt cọc không được nhận lại theo quy định của pháp luật.

2.3. Điều 5 quy định về Cơ sở dữ liệu công chứng và các vấn đề liên quan đến Cơ sở dữ liệu công chứng, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung quy định về Cơ sở dữ liệu công chứng tại Điều 66 Luật Công chứng theo hướng: Bộ Tư pháp xây dựng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương thay vì quy định Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương. Cơ sở dữ liệu công chứng bao gồm thông tin về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng, số liệu về kết quả hoạt động công chứng; nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản, các thông tin về biện pháp ngăn chặn và cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng, thông tin về giao dịch đã được công chứng, văn bản công chứng.

So với quy định về Cơ sở dữ liệu công chứng tại Điều 66 Luật Công chứng thì dự thảo Nghị quyết quy định một Cơ sở dữ liệu tập trung, thống nhất do Bộ Tư pháp xây dựng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng; tích hợp các thông tin của Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương thành dữ liệu tại Cơ sở dữ liệu công chứng tập trung; không đưa thông tin về “tài liệu liên quan trong hồ sơ công chứng” trong Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương[[7]](#footnote-7) vào Cơ sở dữ liệu công chứng tập trung, thống nhất như quy định của Luật Công chứng hiện hành.

Việc sửa đổi, bổ sung quy định này nhằm kịp thời thực hiện chủ trương mới tại Nghị quyết số 214/NQ-CP và Thông báo Kết luận số 39-TB/TGV về xây dựng Cơ sở dữ liệu thống nhất, dùng chung, tránh lãnh phí nguồn lực, nâng cao hiệu suất sử dụng Cơ sở dữ liệu công chứng.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và Cơ sở dữ liệu của địa phương tại Nghị định số 104/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật công chứng và Thông tư số 05/2025/TT-BTP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng về: việc ban hành quy chế quản lý, cập nhật, khai thác, sử dụng, chia sẻ cơ sở dữ liệu công chứng; việc kết nối, chia sẻ thông tin giữa cơ sở dữ liệu công chứng với các cơ sở dữ liệu liên quan; kinh phí xây dựng,quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp cơ sở dữ liệu công chứng; trách nhiệm cập nhật, cung cấp thông tin để đưa vào Cơ sở dữ liệu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng.

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định này nhằm đảm bảo thực hiện quy định của Nghị quyết số 206/2025/QH15[[8]](#footnote-8) và đảm bảo sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật.

- Bổ sung quy định về việc thu phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu công chứng theo hướng: Bộ Tư pháp thu, quản lý phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu công chứng. Phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu công chứng thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp quy định chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu công chứng.

Việc bổ sung quy định này để đảm bảo sự thống nhất với Luật Dữ liệu năm 2024[[9]](#footnote-9); tạo cơ sở pháp lý cho việc thu phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu công chứng. Việc thu phí này nhằm đảm bảo có nguồn kinh phí để vận hành hoạt động Cơ sở dữ liệu công chứng, giúp giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

- Bãi bỏ Điều 57, điểm l khoản 1 Điều 63 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP về đồng bộ cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương với cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp, trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

Việc bãi bỏ các quy định này vì dự thảo Nghị quyết quy định theo hướng có một Cơ sở dữ liệu công chứng tập trung, thống nhất trong phạm vi toàn quốc mà không còn Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và Cơ sở dữ liệu của địa phương; do đó, không cần quy định về việc đồng bộ giữa Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương với cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và việc xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương.

- Bổ sung quy định tại điều khoản chuyển tiếp theo hướng trong thời gian Bộ Tư pháp xây dựng Cơ sở dữ liệu công chứng tập trung, thống nhất, Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương tiếp tục duy trì hoạt động. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hình thành sau sắp xếp quyết định lựa chọn Cơ sở dữ liệu công chứng của một trong các tỉnh, thành phố được sắp xếp làm Cơ sở dữ liệu sử dụng cho địa bàn cấp tỉnh mới; xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung quy chế quản lý, cập nhật, khai thác, sử dụng, chia sẻ Cơ sở dữ liệu công chứng để phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương (Điều 8).

Việc bổ sung quy định nhằm đảm bảo không có khoảng trống trong việc sử dụng, khai thác Cơ sở dữ liệu công chứng tại địa phương phục vụ hoạt động quản lý nhà nước và hoạt động hành nghề công chứng.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và việc xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định của Luật Công chứng, Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: (i) Dự thảo Nghị quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; (ii) Bản tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; (iii) Bản so sánh quy định của dự thảo Nghị quyết với các quy định hiện hành; (iv) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của các bộ, ngành có liên quan; (v) Báo cáo thẩm định về dự thảo Nghị quyết; (vii) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định.*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ (để b/c);  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);  - Các Thành viên Chính phủ;  - Ủy ban Kinh tế của Quốc hội (để p/h);  - Văn phòng Chính phủ (để p/h);  - Lưu : VT, Cục BTTP. | **BỘ TRƯỞNG**  **Nguyễn Hải Ninh** |

1. Các văn bản nêu trên cũng nêu các nhóm vấn đề, nhiệm vụ thuộc trách nhiệm phối hợp của Bộ Tư pháp gồm: “(i) Kiểm tra, thanh tra đối với các tổ chức, cá nhân ở các bộ, ngành, địa phương xử lý triệt để khắc phục, xử lý triệt để vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện Luật Đất đai, chấn chỉnh, xử lý nghiêm vi phạm (mục 1 Phụ lục); (ii) Sửa đổi các quy định của Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai như sửa đổi Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định thời gian nộp tiền sử dụng đất (120 ngày), quy định bắt buộc hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở nhỏ, lẻ phải có chứng minh về năng lực tài chính, tiến độ thực hiện dự án sau khi được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo tập trung xử lý những khó khăn, vướng mắc, điểm nghẽn về đất đai, rà soát, xây dựng nội dung về quy hoạch (mục 2, 4, 5 Phụ lục); (iii) Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, xây dựng, triển khai Cổng thông tin đấu giá đất trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia do Bộ Tư pháp quản lý (mục 3 Phụ lục). [↑](#footnote-ref-1)
2. Các vụ việc giá trúng đấu giá cao gấp 20 - 30 lần so với giá khởi điểm như vụ đấu giá 32 xe máy cũ phế liệu với mức giá trúng là 6,8 tỷ đồng so với giá khởi điểm là 70 triệu đồng năm 2023 ở Hà Tĩnh (sau đó đấu giá lại thành công là hơn 150 triệu đồng). Trong trường hợp trúng đấu giá thì người trúng đấu giá có cơ hội bán lại để kiếm lời (có thể bán sang tay thì thu được 100 – 200 triệu đồng/thửa đất); trường hợp bỏ cọc thì cũng chỉ mất một khoản tiền đặt trước nhỏ (từ 50 triệu đến 100 triệu đồng/thửa đất). [↑](#footnote-ref-2)
3. Như vụ việc đấu giá quyền sử dụng đất tại Mỹ Đức, Hà Nội tháng 5/2024, giá khởi điểm từ 2,9 – 4,9 triệu/m2, trong khi giá thị trường giao dịch tại khu vực đó là dao động từ 30 – 40 triệu đồng/m2; tại Thạch Thất, Hà Nội tháng 11/2024, giá khởi điểm từ 3,7 – 5,8 triệu/m2, trong khi giá thị trường giao dịch tại khu vực đó là 38 - 45 triệu/m2; tại Hoài Đức, Hà Nội, giá khởi điểm với giá 7,3 triệu/m2, trong khi giá thị trường giao dịch tại khu vực đó là khoảng 45 triệu/m2. Như vậy, tính bình quân, giá trúng đấu giá tăng từ 1,5 - 2,5 lần so với giá thị trường. [↑](#footnote-ref-3)
4. Mỗi địa bàn cấp tỉnh có 01 CSDLCC. [↑](#footnote-ref-4)
5. CSDLCC thuộc nhóm CSDL cần rà soát phục vụ chỉ đạo, điều hành và giải quyết thủ tục hành chính [↑](#footnote-ref-5)
6. Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 [↑](#footnote-ref-6)
7. Gồm các giấy tờ bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xử lý tài sản hoặc giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp giao dịch liên quan đến tài sản đó; bản sao giấy tờ khác có liên quan đến giao dịch mà pháp luật quy định phải có; bản in các thông tin tổ chức hành nghề công chứng đã khai thác từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu khác theo quy định của pháp luật; các giấy tờ xác minh, giám định; ảnh người yêu cầu công chứng ký văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên (Điều 67 Luật Công chứng). [↑](#footnote-ref-7)
8. Điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 206/2025/QH15 quy định: Trường hợp ban hành nghị quyết của Chính phủ dẫn đến đồng thời phải sửa đổi, bổ sung nghị định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ, thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ thì quy định nội dung sửa đổi, bổ sung đó ngay trong nghị quyết của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-8)
9. **Điều 38. Phí khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và cơ sở dữ liệu khác do cơ quan nhà nước quản lý**

   1. Cơ quan Đảng, Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và cơ sở dữ liệu khác do cơ quan nhà nước quản lý không phải nộp phí.

   2. Tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng dữ liệu của mình trong Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và cơ sở dữ liệu khác do cơ quan nhà nước quản lý không phải nộp phí.

   3. Tổ chức, cá nhân không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này khai thác, sử dụng dữ liệu trong Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và cơ sở dữ liệu khác do cơ quan nhà nước quản lý phải nộp phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí. [↑](#footnote-ref-9)