

CHỦ THỂ CÓ QUYỀN VIỆN DẪN LÍ DO HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ VÔ HIỆU ĐỂ YÊU CẦU HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

THÂN VĂN TÀI *

Tóm tắt: Trong đấu giá quyền sử dụng đất, khi hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu, có chủ thể vẫn được bảo đảm tự do ý chí và quyền lợi chính đáng nên nếu cho phép chủ thể này yêu cầu hủy kết quả đấu giá có thể dẫn tới thừa nhận quyền bất chính đáng, tạo kẽ hở để chủ thể này thoát khỏi nghĩa vụ, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá nói chung và trong đấu giá để giao đất, cho thuê đất là quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước. Do đó, việc xác định đúng chủ thể có quyền này là hết sức cần thiết. Thông qua phân tích bản chất pháp lý của hợp đồng dịch vụ đấu giá và dựa trên lý thuyết đại diện, bài viết luận giải và chỉ ra rằng, chỉ có người có tài sản đấu giá trong đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và chủ tịch ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trong đấu giá để giao đất, cho thuê đất mới có quyền viện dẫn lý do hợp đồng này vô hiệu để yêu cầu hủy kết quả đấu giá. Bài viết cũng đánh giá thực trạng pháp luật, thực tiễn xét xử và đưa ra một số giải pháp hoàn thiện, áp dụng pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: Hợp đồng dịch vụ đấu giá; giao dịch uỷ quyền; vô hiệu; chủ thể có quyền yêu cầu; hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Nhận bài: 23/3/2025

Hoàn thành biên tập: 30/3/2026

Duyệt đăng: 30/3/2026

THE PARTY THAT HAS THE RIGHT TO INVOKE THE INVALIDITY OF AN AUCTION SERVICE CONTRACT TO REQUEST THE CANCELLATION OF LAND USE RIGHTS AUCTION RESULTS

Abstract: In land use rights auctions, when an auction service contract is invalid, certain parties are still guaranteed freedom of will and legitimate interests. Therefore, if such parties are allowed to request the cancellation of the auction results, this may lead to the recognition of illegitimate rights, creating loopholes for such parties to evade their obligations, and infringing upon the lawful rights and interests of the owner of the auctioned property in general, and, in auctions for land use rights allocation and land use rights lease, the lawful rights and interests of the State. Therefore, correctly identifying the party that has this right is of great necessity. Through analysing the legal nature of auction service contracts and based on the theory of representation, this article argues and points out that only the owner of the auctioned property in land use rights auctions in general, and the Chairperson of the competent People's Committee in auctions for land use rights allocation and land use rights lease, have the right to invoke the invalidity of an auction service contract to request the cancellation of the auction results. The article also evaluates the current legal framework and judicial practice, and proposes several solutions for improving and applying the law on this matter.

Keywords: Auction service contract; authorisation transaction; invalid; subject with the right to request; cancellation of the auction results of land use rights

Received: 23 March 2025; Editing completed: 30 March 2026; Accepted for publication: 30 March 2026

* Thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế. E-mail: tvtai.hul@hueuni.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Để được phép công bố kết quả đấu giá đối với quyền sử dụng đất (QSDĐ) của người có tài sản đấu giá (NCTSDG), tổ chức hành nghề đấu giá phải giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá (HDDVĐG) với NCTSDG. Không hiếm trường hợp, sau khi công bố kết quả đấu giá QSDĐ, HDDVĐG bị vô hiệu, dẫn tới tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền công bố kết quả đấu giá QSDĐ. Vậy, vấn đề đặt ra là: trong ba chủ thể là NCTSDG, tổ chức hành nghề đấu giá và người trúng đấu giá, chủ thể nào có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá QSDĐ? Vấn đề này hiện nay chưa thực sự được quan tâm ở góc độ nghiên cứu. Pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật đang tồn tại hai quan điểm trái chiều nhau. Việc xác định không chuẩn xác chủ thể này dẫn đến người trúng đấu giá lạm dụng để thoát khỏi những nghĩa vụ đã được xác lập hợp pháp, NCTSDG không thể bảo vệ quyền lợi của mình. Đặc biệt, trong đấu giá để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, việc xác định không đúng chủ thể này có thể dẫn đến các cơ quan được giao thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai không thể kiểm soát được việc thất thoát đất công, nhất là trong bối cảnh bắt đầu thực hiện phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp hiện nay.

Để làm rõ vấn đề đặt ra ở trên, bài viết phân tích bản chất pháp lí của HDDVĐG. Bên cạnh đó, bài viết xác định rõ NCTSDG trong đấu giá để Nhà nước giao đất, cho thuê đất là cơ quan có thẩm quyền đưa QSDĐ ra đấu giá hay hay đơn vị sự nghiệp công lập được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá, nhằm xác định rõ cơ quan nào có quyền viện

dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Từ đó, bài viết đánh giá thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng và đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản về vấn đề này.

2. Bản chất pháp lí của hợp đồng dịch vụ đấu giá trong đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam

Theo khoản 1 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024 (sau đây gọi tắt là Luật Đấu giá tài sản): “NCTSDG kí kết HDDVĐG với tổ chức hành nghề đấu giá để thực hiện việc đấu giá tài sản”. Như vậy, để đưa QSDĐ vào quy trình đấu giá, NCTSDG và tổ chức hành nghề đấu giá phải giao kết HDDVĐG để tạo lập một quan hệ pháp luật cần thiết. Sau khi giao kết hợp đồng này, “quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá được thực hiện theo HDDVĐG, quy định của Luật này, quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan” (khoản 4 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản). Mặc dù các quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tồn tại ở nhiều luật khác nhau nhưng thực chất, chúng chỉ phát sinh khi đã giao kết HDDVĐG và chỉ phát sinh trong mối quan hệ với NCTSDG. Nghiên cứu các quyền và nghĩa vụ của NCTSDG và tổ chức hành nghề đấu giá đối với nhau, có thể thấy rằng, HDDVĐG vừa phát sinh quan hệ dịch vụ, vừa phát sinh quan hệ ủy quyền.

Trước hết, HDDVĐG là căn cứ phát sinh quan hệ dịch vụ giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá, theo đó NCTSDG là bên sử dụng dịch vụ, tổ chức hành nghề đấu giá là bên cung cấp dịch vụ. Đối tượng của hợp

đồng chính là toàn bộ các hoạt động đấu giá QSDĐ. Theo Luật Đấu giá tài sản, HDDVDG làm phát sinh các nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện các hoạt động để đấu giá đấu giá QSDĐ của khách hàng như: ban hành quy chế đấu giá (khoản 1 Điều 34), niêm yết việc đấu giá (khoản 1 Điều 35), thông báo công khai việc đấu giá (khoản 4 Điều 35), chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất cho việc đấu giá (Điều 37), tiếp nhận đăng ký tham gia đấu giá (Điều 38). Đặc biệt, tổ chức hành nghề đấu giá phải có trách nhiệm bảo đảm nhân sự có trình độ chuyên môn để điều hành phiên đấu giá theo điểm đ khoản 1 Điều 24 Luật Đấu giá tài sản. Khi phiên đấu giá diễn ra, tổ chức đấu giá tài sản có nghĩa vụ tuân thủ đúng trình tự, thủ tục, nghi thức như: điểm danh, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá, tuân thủ quy định về bước giá, mời trả giá, chấp nhận giá... tương ứng đối với mỗi hình thức, phương thức đấu giá QSDĐ theo các điều 41, 42, 43 Luật Đấu giá tài sản. Các quyền và nghĩa vụ nêu trên của tổ chức hành nghề đấu giá có những đặc điểm pháp lý cơ bản sau đây:

Một là, các quyền và nghĩa vụ này của tổ chức hành nghề đấu giá thực chất là nghĩa vụ bảo đảm tiêu chuẩn chất lượng của của hoạt động đấu giá. Chẳng hạn, việc công bố rộng rãi thông tin về việc đấu giá QSDĐ tới công chúng nhằm tăng khả năng thu hút người tham gia đấu giá, tăng khả năng đấu giá thành công đối với QSDĐ của NCTSDG và bảo đảm tối ưu hóa giá trị của QSDĐ. Việc bố trí địa điểm bán hồ sơ đấu giá, địa điểm đấu giá, cơ sở vật chất phục vụ phiên đấu giá, bố trí nhân sự đủ tiêu chuẩn chuyên môn điều hành phiên đấu giá cũng là những yếu tố quan

trọng bảo đảm chất lượng cho phiên đấu giá. Nếu thực hiện tốt các công việc này sẽ tạo điều kiện thuận tiện cho người tham gia đấu giá tiếp cận hồ sơ, tiếp cận phiên đấu giá và thực hiện các thủ tục (hành vi pháp lý) trong quá trình đấu giá, như: trả giá, chấp nhận giá.

Hai là, khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ nêu trên, tổ chức hành nghề đấu giá nhân danh chính mình trước bên thứ ba¹, trở thành một bên của giao dịch, hợp đồng trước bên thứ ba, không làm phát sinh bất cứ quyền, nghĩa vụ nào của NCTSDG với bên thứ ba. Chẳng hạn, khi ký kết hợp đồng thuê các chủ thể kinh doanh dịch vụ truyền thông để đăng thông báo đấu giá hoặc khi mua sắm, thuê cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá sẽ nhân danh chính mình, có các quyền và nghĩa vụ trước người thứ ba.

Ba là, khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên, tổ chức hành nghề đấu giá có quyền độc lập lựa chọn giải pháp thực hiện không có nghĩa vụ lệ thuộc sự kiểm soát, chỉ đạo từ phía NCTSDG. Chẳng hạn, tổ chức hành nghề đấu giá có quyền lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ truyền thông với chủ thể mình muốn để đăng tải thông báo về việc đấu giá; lựa chọn đối tác để thuê, mua sắm cơ sở vật chất phục vụ việc xem tài sản đấu giá và tổ phiên đấu giá... Việc tổ chức hành nghề đấu giá bố trí đấu giá viên và nhân sự khác điều hành phiên đấu giá cũng chỉ chịu sự chi phối bởi quy định của pháp luật về tiêu chuẩn trình độ chuyên môn mà không chịu sự chỉ đạo từ phía người có tài sản đấu giá về nhân sự cụ thể.

¹ Nguyễn Thị Thu Hồng (2022), *Pháp luật về đấu giá tài sản công ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 52.

Những phân tích trên cho thấy, HĐDVĐG làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá với tư cách là bên cung cấp dịch vụ. Nói cách khác, giữa tổ chức hành nghề đấu giá và NCTSDG tồn tại quan hệ dịch vụ.

Tuy vậy, quan hệ dịch vụ không phải là quan hệ pháp luật duy nhất phát sinh từ HĐDVĐG. Bên cạnh quan hệ dịch vụ, HĐDVĐG còn phát sinh quan hệ ủy quyền giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá. Điều này được thể hiện ở việc tổ chức hành nghề đấu giá có quyền công bố kết quả đấu giá và kết quả đấu giá lại phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa NCTSDG với người trúng đấu giá. Cụ thể, sau khi giao kết HĐDVĐG, tổ chức hành nghề đấu giá có quyền công bố kết quả đấu giá tại điểm d khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 41; điểm c khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 42; đoạn 3 khoản 3 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản. Nếu không giao kết HĐDVĐG, tổ chức hành nghề đấu giá hiển nhiên không có bất cứ quyền nào đối với QSDĐ của NCTSDG.

Theo khoản 3 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản thì “*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 kí 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*”. Với quy định này, người trúng đấu giá nếu không từ chối kí biên bản đấu giá, không từ chối kết quả trúng đấu giá thì được coi là đã “chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”. Như vậy, người trúng đấu giá chưa thực sự được thừa nhận là bên mua của hợp

đồng mua bán tài sản đấu giá, vì theo khoản 1 Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được chấp nhận giao kết*”, trong khi đó, tại thời điểm công bố kết quả đấu giá QSDĐ, chỉ mới tồn tại “chấp nhận giao kết hợp đồng”. Bên cạnh đó, Luật Đấu giá tài sản quy định việc giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do NCTSDG và người trúng đấu giá thực hiện theo khoản 2 Điều 44 và khoản 2 Điều 46². Mặc dù chỉ được thừa nhận là “*người chấp nhận giao kết hợp đồng*” nhưng người trúng đấu giá đã có các quyền và nghĩa vụ theo Điều 48 Luật Đấu giá tài sản, trong đó có quyền “*yêu cầu NCTSDG kí hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật*”; “*được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá*” (điểm a, b khoản 1) và có nghĩa vụ “*thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho NCTSDG*” (điểm b khoản 2). Mặt khác, theo khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trường hợp đã công bố người trúng đấu giá, NCTSDG không giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì người trúng đấu giá có quyền phạt cọc NCTSDG; nếu người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản sẽ mất tiền đặt cọc³. Trường hợp người

² Về vấn đề thời điểm giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo pháp luật Việt Nam, xem thêm: Thân Văn Tài (2024), “Xử lý trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 6, tr. 34.

³ Trong thực tiễn, toà án cũng có xu hướng áp dụng như vừa nêu. Chẳng hạn, theo một vụ việc, toà án đã nhận định: “*Sau khi trúng đấu giá ông D không thanh toán đầy đủ số tiền trúng đấu giá là vi phạm, vì thế sẽ không được nhận lại toàn bộ tiền đặt cọc*”. Theo: Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá, từ chối kí biên bản đấu giá, giữa NCTSDG với người trúng đấu giá không có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 nhưng vẫn có quyền và nghĩa vụ tại điểm c và đ khoản 6 và khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. Theo đó, khoản tiền đặt trước được chuyển sang cho NCTSDG.

Như vậy, khi thực hiện HĐDVĐG, tổ chức hành nghề đấu giá công bố kết quả đấu giá làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá. Các quyền và nghĩa vụ này của người trúng đấu giá không nằm trong mối quan hệ với tổ chức hành nghề đấu giá (người trực tiếp công bố kết quả đấu giá) mà nằm trong mối quan hệ với NCTSDG. Nói cách khác, tổ chức hành nghề đấu giá đã tạo lập một giao dịch phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa NCTSDG với người trúng đấu giá, chứ không phải làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của mình.

Hệ quả pháp lý trên cho thấy, mặc dù được gọi là HĐDVĐG nhưng hợp đồng này chứa đựng yếu tố uỷ quyền. Bởi lẽ, về mặt bản chất, hợp đồng dịch vụ không thể trao cho bên cung cấp dịch vụ (tổ chức đấu giá tài sản) quyền xác lập giao dịch với bên thứ ba (người trúng đấu giá). William R. Anson, một học giả nổi tiếng đã cho rằng: *“một người không thể giao kết giao dịch với một người khác để trao quyền hoặc ấn định nghĩa vụ đối với người thứ ba, tuy nhiên anh ta có thể được sử dụng bởi người khác, nhằm mục đích mang lại cho người đó quan hệ pháp lý với người thứ ba; và việc sử dụng cho mục đích đó được gọi là đại diện”*⁴. Nói cách khác, tổ

chức hành nghề đấu giá không thể xác lập một quan hệ pháp lý giữa NCTSDG với người trúng đấu giá để phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể này, trừ khi tổ chức hành nghề đấu giá là người đại diện cho người có tài sản đấu giá. Nói cách khác nữa, nếu HĐDVĐG chỉ có yếu tố dịch vụ đơn thuần thì kết quả đấu giá chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức hành nghề đấu giá (bên công bố kết quả đấu giá) và người trúng đấu giá, NCTSDG không tiếp nhận hậu quả pháp lý từ kết quả đấu giá. Như vậy, một khi thừa nhận HĐDVĐG phát sinh quyền công bố kết quả đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá và thừa nhận kết quả đấu giá làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa người trúng đấu giá với NCTSDG thì phải thừa nhận trong HĐDVĐG có yếu tố uỷ quyền. Bằng việc giao kết HĐDVĐG, NCTSDG đã uỷ quyền cho tổ chức hành nghề đấu giá công bố kết quả đấu giá, tức là uỷ quyền để xác lập một giao dịch giữa NCTSDG với người trúng đấu giá.

Ở góc độ khác, yếu tố uỷ quyền trong HĐDVĐG cũng thể hiện rõ nếu so sánh với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, trong các quyền được ghi nhận tại các điều 516 và 517 của Bộ luật này, bên cung cấp dịch vụ không có quyền xác lập giao dịch với bên thứ ba để phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa bên sử dụng dịch vụ với bên thứ ba, đối với tài sản nào của bên sử dụng dịch vụ. Nghĩa là nếu HĐDVĐG chỉ chứa đựng yếu tố dịch vụ đơn thuần, tổ chức hành nghề đấu giá, với tư cách là bên cung cấp dịch vụ, không thể công bố kết quả đấu giá

(2021), *Bản án số 146/2021/KDTM-PT về tranh chấp hợp đồng đấu giá*, ngày 12/7/2021.

⁴ Anson, William R. (1965), *Principles of the English*

Law of Contract and of Agency in its Relation to Contract, Twenty-second edition, Oxford At The Clarendon Press, UK, tr. 525.

làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của NCTSDG với người trúng đấu giá. Do đó, HDDVĐG theo quy định của Luật Đấu giá tài sản khác biệt với hợp đồng dịch vụ đơn thuần theo Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy vậy, theo Bộ luật này, nếu là hợp đồng uỷ quyền thì bên được uỷ quyền có nghĩa vụ “*thực hiện công việc theo uỷ quyền*” (khoản 1 Điều 565), bên uỷ quyền phải “*chịu trách nhiệm về cam kết do bên được uỷ quyền thực hiện trong phạm vi uỷ quyền*” (khoản 2 Điều 567). Hệ quả pháp lí này cũng chính là hệ quả pháp lí của HDDVĐG, theo đó tổ chức hành nghề đấu giá phải công bố kết quả đấu giá theo HDDVĐG và khi đã công bố kết quả đấu giá trong phạm vi HDDVĐG quy định thì NCTSDG phải chịu trách nhiệm đối với kết quả đấu giá đó (tiếp nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với người trúng đấu giá theo kết quả đấu giá). Nói cách khác, HDDVĐG có chứa đựng hệ quả pháp lí của hợp đồng uỷ quyền.

Mặc dù vậy, thực tiễn áp dụng ít khi chú ý đến tổ chức hành nghề đấu giá tài sản với tư cách là người đại diện mà thường chỉ chú ý đến chủ thể này với tư cách là bên cung cấp dịch vụ. Lí do đầu tiên của điều này là vì hợp đồng giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá được Luật Đấu giá tài sản gọi là hợp đồng dịch vụ. Lí do thứ hai là khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu người đại diện phải nhân danh và vì lợi ích của người được đại diện, trong khi đó theo điểm a khoản 1, điểm d khoản 2 Điều 41; điểm a khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 42; điểm a và điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản thì khi công bố kết quả đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá không dùng danh tính của NCTSDG mà dùng danh tính của

chính mình. Mặc dù như vậy nhưng giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá không phải là quan hệ uỷ thác. Bởi lẽ, như đã nêu, kết quả đấu giá phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa NCTSDG với người trúng đấu giá theo Điều 48 Luật Đấu giá tài sản, trong khi đó, nếu là quan hệ uỷ thác, kết quả đấu giá chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức hành nghề đấu giá với người trúng đấu giá.

Thực ra, khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ đề cập loại quan hệ đại diện có đầy đủ các đặc tính pháp lí, đó là đại diện công khai (disclosed principal) (theo cách gọi của pháp luật Anh - Mỹ) hay đại diện trực tiếp (theo cách gọi của pháp luật châu Âu lục địa)⁵. Ngoài loại đại diện đầy đủ này, khoa học pháp lí còn ghi nhận loại đại diện khác mà người đại diện vẫn được dùng danh tính của mình xác lập giao dịch với bên thứ ba và chỉ cần công khai danh tính của người được đại diện. Pháp luật Anh - Mỹ gọi đó là đại diện ẩn danh nhưng công khai (unnamed agency but disclosed principal), còn pháp luật châu Âu lục địa gọi là đại diện gián tiếp⁶. Trong đấu giá QSDĐ, mặc dù tổ chức hành nghề đấu giá dùng danh tính của mình để công bố kết quả đấu giá nhưng đã công khai danh tính của NCTSDG thông qua niêm yết thông tin về NCTSDG theo khoản 1, khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản. Thực chất, đây là việc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản công khai về người uỷ quyền cho bên thứ ba. Do vậy, quan hệ giữa tổ chức hành nghề đấu giá với NCTSDG cũng là quan hệ

⁵ Đào Ngọc Bái & Lê Quang Hoà (2016), “Nhận diện và điều chỉnh quan hệ pháp luật trong đấu giá tài sản”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16, tr. 26.

⁶ Đào Ngọc Bái & Lê Quang Hoà (2016), tldđ, tr. 26.

đại diện ẩn danh nhưng công khai (đại diện gián tiếp). Tuy nhiên, tổ chức hành nghề đấu giá chỉ đại diện cho NCTSDG công bố kết quả đấu giá mà không bao gồm giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Bởi lẽ, theo các điều 44, 45, 46 Luật Đấu giá tài sản thì hợp đồng này được giao kết giữa NCTSDG với người trúng đấu giá sau khi có kết quả đấu giá⁷.

Đấu giá QSDĐ phát sinh nhiều quan hệ pháp luật đặc thù nên khó đòi hỏi tổ chức hành nghề đấu giá nhân danh NCTSDG theo cách thông thường như các quan hệ đại diện đơn thuần khác. Vì ngoài quan hệ hợp đồng với NCTSDG, tổ chức hành nghề đấu giá còn quan hệ hợp đồng với người tham gia đấu giá. Cụ thể, dù pháp luật không quy định tổ chức hành nghề đấu giá và người tham gia đấu giá kí kết văn bản nào có tiêu đề là “hợp đồng”. Tuy nhiên, tổ chức hành nghề đấu giá phải phát hành thông báo đấu giá, ban hành quy chế đấu giá, bán hồ sơ tham gia đấu giá gồm phiếu tham gia đấu giá, mã số tham gia đấu giá, thông tin về hàng hoá đấu giá và các tài liệu khác. Về bản chất, “*tập hợp tất cả những tài liệu này là hợp đồng tham gia đấu giá tài sản giữa tổ chức hành nghề đấu giá và người có nhu cầu mua tài sản*”⁸ (tức người tham gia đấu giá). Như vậy, trong phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá vừa thực hiện các quyền, nghĩa vụ trước NCTSDG (phát sinh từ HĐDVĐG), vừa thực hiện các quyền và nghĩa vụ trước người tham gia đấu giá (phát sinh từ hợp đồng tham gia đấu giá). Nói cách khác, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hai tư cách khác nhau phát sinh từ hai

hợp đồng khác nhau. Chính vì vậy, dù mang tư cách đại diện cho NCTSDG nhưng tổ chức hành nghề đấu giá vẫn phải dùng danh tính của mình để công bố kết quả đấu giá. Nếu hoàn toàn nhân danh NCTSDG, tổ chức hành nghề đấu giá không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ của chính mình đối với người tham gia đấu giá phát sinh từ hợp đồng tham gia đấu giá. Đây cũng là lí do Luật Đấu giá tài sản đã xác lập quan hệ đại diện ẩn danh nhưng công khai (đại diện gián tiếp), không hoàn toàn trùng khớp với quan hệ đại diện công khai (đại diện trực tiếp) theo khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các nước theo hệ thống pháp luật Anh - Mỹ cũng quy định quan hệ giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá là đại diện ẩn danh nhưng công khai (đại diện gián tiếp)⁹. Có thể thấy, tổ chức hành nghề đấu giá không dùng danh tính của NCTSDG để công bố kết quả đấu giá là một kĩ thuật pháp lí cần thiết để bảo đảm hai tư cách khác nhau trong một chủ thể và nó hoàn toàn không triệt tiêu tư cách đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Tóm lại, về bản chất, HĐDVĐG không đơn thuần chỉ chứa đựng yếu tố dịch vụ mà còn đồng thời chứa đựng yếu tố uỷ quyền. Nói cách khác, HĐDVĐG có sự lai ghép của hợp đồng dịch vụ và hợp đồng uỷ quyền. Ở góc độ nghiên cứu, hợp đồng có sự lai ghép như vậy được gọi là “hợp đồng hỗn hợp”¹⁰ hay “hợp đồng vô danh”¹¹.

⁷ Thân Văn Tài (2024), tldđ, tr 41.

⁸ Đào Ngọc Bái & Lê Quang Hoà (2016), tldđ, tr. 27.

⁹ Đào Ngọc Bái & Lê Quang Hoà (2016), tldđ, tr. 26.

¹⁰ Ngô Huy Cương (2013), *Giáo trình Luật hợp đồng (phần chung)*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, tr. 187.

¹¹ Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam Dân luật lược khảo*

3. Chỉ người có tài sản đấu giá có quyền viện dẫn lí do hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Những phân tích ở trên cho thấy, HĐDVĐG chứa đựng yếu tố uỷ quyền nên là căn cứ phát sinh quyền đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá. Do đó, khi HĐDVĐG vô hiệu, không làm phát sinh quyền đại diện của tổ chức hành nghề đấu giá, bởi lẽ “*việc không có quyền đại diện có thể xuất phát từ việc cơ sở pháp lí trao quyền đại diện cho một người không có giá trị pháp lí như khi giao dịch uỷ quyền vô hiệu*”¹². Điều này cũng được ghi nhận tại Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*” (khoản 1 Điều 131). Như vậy, khi HĐDVĐG vô hiệu, không phát sinh quyền công bố kết quả đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tại điểm d khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 41; điểm c khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 42; đoạn 3 khoản 3 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản.

Mặc dù kết quả đấu giá là giao dịch được xác lập bởi tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền đại diện nhưng chủ thể phát sinh các quyền, nghĩa vụ từ kết quả đấu giá là NCTSDG và người trúng đấu giá. Do đó, tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền đại diện không đương nhiên dẫn đến kết quả đấu giá vô hiệu, vì năng lực của chủ thể giao dịch được xác định theo năng lực pháp luật của

NCTSDG và người trúng đấu giá. Do không có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ kết quả đấu giá QSDĐ nên tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền viện dẫn lí do HĐDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá QSDĐ. Việc xác định chủ thể có quyền này cần dựa trên nguyên lí của quan hệ đại diện.

Nhiều hệ thống pháp luật không xây dựng luật chuyên ngành về đấu giá tài sản như Việt Nam nên việc xác định chủ thể có quyền viện dẫn lí do HĐDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo các quy định của luật chung về đại diện và hợp đồng. Theo đó, mặc dù giao dịch được xác lập bởi người không có quyền đại diện nhưng nếu người được đại diện đã chấp nhận giao dịch đó thì người đã giao dịch với người không có quyền đại diện không được phép huỷ giao dịch. Chẳng hạn, Điều 3:207 Bộ nguyên tắc châu Âu về hợp đồng quy định: “*giao dịch được xác lập, thực hiện bởi người không có quyền đại diện hay vượt quá phạm vi đại diện có thể được người được đại diện chấp nhận. Một khi được chấp nhận, giao dịch được coi là đã được cho phép*”. “*Ở đây cho phép nghĩa là không còn tình trạng không có quyền đại diện hay vượt quá phạm vi đại diện nữa. Với quy định này, giao dịch của người đại diện được coi như đã ràng buộc người được đại diện và người thứ ba ngay từ đầu*”¹³. Theo quy định này, người trúng đấu giá, với tư cách là người thứ ba, sẽ bị ràng buộc bởi kết quả đấu giá, trừ khi người có tài sản không chấp nhận kết quả đấu giá. Tương tự, theo án lệ của Tòa án Tối

- *Quyển II: Nghĩa vụ và khế ước*, Bộ Quốc gia Giáo dục xuất bản, Sài Gòn, tr. 81.

¹² Đỗ Văn Đại (2020), *Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và Bình luận bản án*, Tập 1, Nxb. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 377.

¹³ Georges Rouhette, Isabelle De Lamberrie, Denis Tallon, Claude Witz (2003), *Principes Européens Du Contrat*, Société de Législation Comparée, France, tr. 173.

cao Pháp, “*vô hiệu hợp đồng do không có quyền đại diện của người đại diện là vô hiệu tương đối và chỉ có người được đại diện mới có quyền yêu cầu tuyên bố vô hiệu*”¹⁴. Theo án lệ này của Pháp, NCTSDG, với tư cách là người được đại diện, mới có quyền vô hiệu kết quả đấu giá (hủy kết quả đấu giá). Ở Hoa Kỳ, việc người đại diện xác lập giao dịch với người thứ ba khi không có quyền đại diện hoặc vượt quá phạm vi đại diện nhưng sau đó người được đại diện chấp nhận toàn bộ giao dịch được gọi là đại diện phê chuẩn và “*nếu người được đại diện chấp nhận giao dịch đã xác lập thì giao dịch đó vẫn có giá trị ràng buộc và đồng nghĩa với việc quan hệ đại diện vẫn được thiết lập*”¹⁵. Pháp luật Hoa Kỳ cũng tiếp tục cho thấy, người trúng đấu giá mặc nhiên phải tiếp nhận hậu quả pháp lí mà không có quyền hủy kết quả đấu giá nếu NCTSDG đã chấp nhận kết quả đấu giá.

Việc không cho phép người trúng đấu giá được hủy kết quả đấu giá khi NCTSDG đã công nhận kết quả đấu giá là thuyết phục. Mặc dù kết quả đấu giá được công bố bởi tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền đại diện nhưng người trúng đấu giá đã được cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản, xem tài sản, được trực tiếp thương thảo và trả giá; có đủ điều kiện để thể hiện ý chí đích thực trong trả giá nên quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể này không bị ảnh hưởng. Hơn nữa, theo

nguyên lí của đại diện, ý chí của người trúng đấu giá cho rằng mình đang xác lập giao dịch với NCTSDG nên một khi NCTSDG đã đồng ý với kết quả đấu giá, tức là tiếp nhận và thực hiện quyền, nghĩa vụ phát sinh từ kết quả đấu giá thì người trúng đấu giá được đáp ứng các quyền lợi như đối với trường hợp HDDVDG không vô hiệu (HDDVDG vô hiệu hay không vô hiệu thì chủ thể có thực hiện quyền và nghĩa vụ phát sinh từ kết quả đấu giá vẫn là NCTSDG). Nếu cho phép người trúng đấu giá hủy kết quả đấu giá trong trường hợp này, có thể dẫn tới suy giảm hiệu lực của đấu giá và bị người trúng đấu giá lạm dụng để có đặc quyền rút lui khỏi nghĩa vụ đã cam kết như một chuyên gia đã khẳng định: “*tại sao khi người được đại diện chấp nhận giao dịch thì chúng ta lại cho người thứ ba phủ nhận giao dịch? Hướng giải quyết này đã tạo điều kiện cho các chủ thể bội ước*”¹⁶.

Trong quan hệ đại diện, người được đại diện biểu lộ ý chí thông qua người đại diện¹⁷. Do đó, khi HDDVDG vô hiệu, chỉ NCTSDG - với tư cách là người được đại diện - mới bị ảnh hưởng về ý chí khi xác lập kết quả đấu giá. Chính vì vậy, khi HDDVDG vô hiệu, NCTSDG phải có quyền hủy kết quả đấu giá. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là, trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá QSDĐ hay đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá là NCTSDG?

Hiện nay, thực hiện quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, chủ tịch ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh,

¹⁴ Leveneur, L. (2009), “Bình luận án: Phòng dân sự số 1, Tòa án phá án Pháp, ngày 09/7/2009, số 08-15.413, F-D, bà X kiện Công ti CIREC và bên liên quan”, *Contrats Concurrence Consommation*, số 11, bình luận số 260.

¹⁵ Clarkson, Kenneth W., Roger Leroy Miller, Frank B. Cross (2014), *Business Law: Text and Cases*, Cengage Learning, England, tr. 162.

¹⁶ Đỗ Văn Đại, sdd, tr. 395.

¹⁷ Ngô Huy Cương, Nguyễn Thị Phương Châm, Trần Kiên (đồng chủ biên) (2023), *Giáo trình Luật Dân sự 1, Phần chung*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, tr. 224.

chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền quyết định đưa QSDĐ ra đấu giá, phê duyệt phương án đấu giá QSDĐ, quyết định giao đất, cho thuê đất¹⁸. Trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất, theo điểm đ khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá không trực tiếp giao kết HĐDVĐG với tổ chức hành nghề đấu giá mà sẽ giao cho một đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để đơn vị này lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá. Tuy vậy, theo tác giả, NCTSDG trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá mà là chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã vì những lý do sau đây.

Thứ nhất, nhìn từ bản chất quan hệ pháp luật, mặc dù đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá trực tiếp giao kết HĐDVĐG với tổ chức hành nghề đấu giá nhưng thực chất chỉ là người đại diện theo uỷ quyền của chủ tịch UBND cấp tỉnh, chủ tịch UBND cấp xã. Bởi lẽ, về nguyên tắc, khi một cơ quan cấp trên giao cho cơ quan cấp dưới thực hiện một nhiệm vụ nhất định theo quy định của pháp luật chính là việc uỷ quyền¹⁹ và “*việc uỷ quyền trong quan hệ hành chính không đòi hỏi yếu tố thoả thuận, nhất trí*”²⁰. Theo quy

định hiện hành, quyền lựa chọn và ký HĐDVĐG của đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá được xác lập trên cơ sở văn bản giao nhiệm vụ của chủ tịch UBND cấp tỉnh, chủ tịch UBND cấp xã. Trong thực tiễn, việc “*chuyển giao quyền cho cơ quan khác thực hiện nhiệm vụ của mình được ghi nhận dưới nhiều thuật ngữ khác nhau như: phân công, giao, uỷ nhiệm nhưng về bản chất là uỷ quyền*”²¹. Mặt khác, ở góc độ luật thực định, sau khi công bố kết quả đấu giá, người trúng đấu giá sẽ mất khoản tiền đặt trước/đặt cọc nếu từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối kết quả trúng đấu giá (điểm c, đ khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) hoặc đã ký biên bản đấu giá nhưng không nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn (đoạn 2 điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) và khoản tiền này thuộc về ngân sách nhà nước (khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản). Bên cạnh đó, chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã phải có trách nhiệm quyết định công nhận kết quả đấu giá và giao đất, cho thuê đất (khoản 3, khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024). Như vậy, có thể thấy rằng, pháp luật đã ghi nhận hệ quả của quan hệ uỷ quyền, đó là việc chủ tịch UBND cấp tỉnh, chủ tịch UBND cấp xã tiếp nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình phát sinh từ kết quả đấu giá.

thực tiễn về phân cấp, phân quyền, uỷ quyền trong quản lý hành chính ở Việt Nam, <https://tcnn.vn/news/detail/53279/Mot-so-van-de-ly-luan-va-thuc-tien-ve-phan-cap-phan-quyen-uy-quyen-trong-quan-ly-hanh-chinh-o-Viet-Nam.html>, truy cập 04/8/2025.

²¹ Bùi Công Quang (2023), *Một số vấn đề về uỷ quyền trong hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước*, <https://tcnn.vn/news/detail/60654/Mot-so-van-de-ve-uy-quyen-trong-hoat-dong-cua-cac-co-quan-hanh-chinh-nha-nuoc.html>, truy cập 04/8/2025.

¹⁸ Điểm a khoản 6 Điều 55 Luật Đất đai năm 2024; điểm m khoản 1, điểm đ khoản 4 Điều 5; điểm d khoản 1, điểm b khoản 4 Điều 9 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

¹⁹ Trần Ngọc Đường (2021), *Xây dựng chính quyền địa phương theo Hiến pháp năm 2013*, <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/chinh-tri-xay-dung-dang/-/2018/821640/xay-dung-chinh-quyen-dia-phuong-theo-hien-phap-nam-2013.aspx>, truy cập 04/8/2025.

²⁰ Hoàng Thị Ngân (2022), *Một số vấn đề lý luận và*

Pháp luật hiện nay không quy định rõ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá khi giao kết HĐDVĐG dùng danh tính của cơ quan giao quyền hay dùng danh tính của chính mình. Thực tiễn cho thấy đơn vị này dùng danh tính của chính mình để giao kết hợp đồng này. Tuy nhiên trong trường hợp như vậy thì đây cũng là đại diện ẩn danh nhưng công khai hay đại diện gián tiếp. Với hình thức uỷ quyền này, danh tính của NCTSDG đích thực sẽ bị ẩn sau tên danh tính của NCTSDG danh nghĩa (người được uỷ quyền).

Thứ hai, nhìn từ góc độ khoản 5 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản thì “*NCTSDG là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản uỷ quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật*”. Với quy định này, “*NCTSDG*” có thể là: (1) chủ sở hữu tài sản, với tư cách là người có quyền định đoạt (bán tài sản); hoặc (2) người được chủ sở hữu đã trao quyền định đoạt (bán tài sản) thông qua thoả thuận, uỷ quyền; hoặc (3) người có quyền quyết định đưa tài sản ra đấu giá. Nói cách khác, NCTSDG, trong bất kỳ tài sản nào, phải là người có quyền định đoạt (bán) tài sản, vì quy trình đấu giá nhằm mục đích bán tài sản. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, với tư cách là đấu giá tài sản công, NCTSDG phải được xác định theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”²². Chính vì vậy, trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất, cần xác định NCTSDG theo trường hợp thứ (3), tức phải là người có quyền đưa QSDĐ ra

đấu giá. Theo pháp luật đất đai, cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá QSDĐ là chủ tịch UBND cấp tỉnh và chủ tịch UBND cấp xã như đã nêu. Do vậy, nhìn từ khoản 5 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản, NCTSDG trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất phải là chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã. Nói cách khác, “*trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất, NCTSDG là các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật làm đại diện chủ sở hữu đất đai*”²³.

Thứ ba, nhìn từ nguyên tắc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, khoản 3 Điều 14 Luật Đất đai năm 2024 quy định UBND (trong đó có chủ tịch UBND) mới là cơ quan thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai. Bên cạnh đó, Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định một trong những nội dung thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai của các cơ quan này chính là việc quyết định giao đất, cho thuê đất (kể cả phương thức đấu giá). Do đó, “*NCTSDG là các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật làm đại diện chủ sở hữu đất đai*”²⁴. Nếu xác định NCTSDG là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá sẽ không phù hợp với nguyên tắc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

Tóm lại, trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất, chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã mới được coi là

²² Nguyễn Thị Thu Hồng (2022), *Pháp luật về đấu giá tài sản công*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 115.

²³ Đặng Thị Bích Liễu (2013), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, tr. 25.

²⁴ Đặng Thị Bích Liễu (2013), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, tr. 25.

NCTSDG. Chính vì vậy, theo logic, đối với trường hợp này, phải xác định chủ thể có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu toà án huỷ kết quả đấu giá QSDĐ là chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã.

4. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về chủ thể có quyền viện dẫn lí do hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và kiến nghị

Nhìn từ góc độ luật chung về đại diện, khoản 1 và khoản 3 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ một trong các trường hợp sau đây: a) Người được đại diện đã công nhận giao dịch; b) Người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lí; c) Người được đại diện có lỗi dẫn đến việc người đã giao dịch không biết hoặc không thể biết về việc người đã xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với mình không có quyền đại diện”*. Theo điều khoản này, khi giao dịch (kết quả đấu giá) do người không có quyền đại diện (do HDDVĐG vô hiệu) xác lập, người được đại diện (NCTSDG) có quyền công nhận hoặc không công nhận giao dịch (kết quả đấu giá). Khi không công nhận kết quả đấu giá thì kết quả đấu giá không phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với NCTSDG, tức chủ thể này có quyền huỷ kết quả đấu giá vì lí do người đại diện không có quyền đại diện nói chung và HDDVĐG vô hiệu nói riêng. Khi NCTSDG đã chấp nhận kết quả đấu giá thì kết quả đấu giá phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên và người

trúng đấu giá phải thực hiện các quyền, nghĩa vụ đó, không có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Người trúng đấu giá chỉ có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu công nhận kết quả đấu giá nếu thuộc một trong 3 trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 và khoản 3 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là quy định có sự tương đồng nhất định so với cơ sở lí luận cũng như pháp luật các nước mà bài viết đã có dịp phân tích.

Ở góc độ khác, theo khoản 2 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản thì kết quả đấu giá tài sản bị huỷ trong trường hợp HDDVĐG bị toà 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 5 Điều 9 của Luật này. Tức là, kết quả đấu giá bị huỷ trong trường hợp HDDVĐG tài sản bị toà án tuyên bố vô hiệu khi người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, NCTSDG, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

Đánh giá về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về chủ thể có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá, có thể thấy còn tồn tại một số hạn chế sau đây.

Thứ nhất, quy định tại khoản 2 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản chưa phù hợp với bản chất pháp lí của quan hệ đại diện trong HDDVĐG. Như đã phân tích, khi HDDVĐG vô hiệu, NCTSDG phải có quyền độc lập viện dẫn lí do này để yêu cầu huỷ kết quả

đấu giá, không phụ thuộc vào hành vi vi phạm của người trúng đấu giá hay cá nhân tổ chức khác. Tuy nhiên, điều khoản hiện hành lại ràng buộc quyền của NCTSĐG với điều kiện “người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này”. Điều đó dẫn đến hệ quả: nếu người trúng đấu giá không vi phạm hoặc có vi phạm nhưng không thuộc trường hợp nêu trên thì NCTSĐG bị tước quyền huỷ kết quả đấu giá, dù HDDVĐG đã bị tuyên vô hiệu - điều hoàn toàn trái với nguyên lý đại diện. Quy định này không chỉ làm suy giảm quyền kiểm soát của NCTSĐG mà còn tạo ra khoảng trống pháp lí, không có cơ chế pháp lí để cơ quan có thẩm quyền kiểm soát, ngăn chặn thất thoát tài sản công.

Thứ hai, khoản 2 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản không nêu rõ việc người trúng đấu giá không có quyền huỷ kết quả đấu giá khi HDDVĐG vô hiệu. Trong khi đó, như đã nêu, người giao dịch với người không có quyền đại diện (tức người trúng đấu giá) không có quyền yêu cầu huỷ kết quả đấu giá mà chỉ có quyền ngược lại, yêu cầu công nhận kết quả đấu giá trong một số trường hợp đặc biệt. Theo quy định này, một trong những điều kiện để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá là “người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này”. Do đó, có thể hiểu rằng, người trúng đấu giá không có quyền viện dẫn quy định này để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Bởi lẽ, người trúng đấu giá không thể viện dẫn vi phạm của mình để huỷ kết quả đấu giá. Tuy vậy, hàm ý này chỉ được rút ra khi phân tích chuyên sâu quy định này, còn trong thực tiễn áp dụng, do không thực sự minh thị nên nhiều

vụ việc, toà án vẫn cho phép người trúng đấu giá được yêu cầu huỷ kết quả đấu giá.

Chẳng hạn, theo một vụ việc: Ngày 05/4/2018, Trung tâm phát triển quỹ đất H2 và Công ti Q kí kết HDDVĐG đối với 21 lô đất tại thành phố H2, tỉnh Q. Ông H trúng đấu giá một trong số 21 lô và đã nộp tiền. Sau đó, ông H cho rằng Công ti Q không đủ điều kiện hành nghề nên khởi kiện yêu cầu huỷ kết quả đấu giá và huỷ một phần Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND thành phố H2. Công ti Q và Trung tâm phát triển quỹ đất H2, tỉnh Q đều đề nghị toà án bác đơn khởi kiện của ông H. Toà án nhận định: “việc hoạt động của Công ti Q chưa đáp ứng quy định tại thời điểm kí kết HDDVĐG. Do vậy, HDDVĐG bị vô hiệu; chính vì vậy, kết quả đấu giá cũng bị vô hiệu theo”. Toà án đã chấp nhận yêu cầu của ông H về việc huỷ kết quả đấu giá²⁵. Ngoài vụ việc này, tác giả còn thấy hướng giải quyết này tại hai vụ việc tương tự khác: Khi người trúng đấu giá yêu cầu huỷ kết quả đấu giá, toà án cũng nhận định tương tự: “*HDDVĐG nêu trên bị vô hiệu, chính vì vậy kết quả của phiên đấu giá cũng bị vô hiệu theo*”²⁶ hay “*Công ti đấu giá chưa đáp ứng đúng với quy định của pháp luật về đấu giá tài sản tại thời điểm kí kết HDDVĐG. Chính vì vậy, có đủ căn cứ để xác định HDDVĐG vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi HDDVĐG bị vô*

²⁵ Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2019), *Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2019/DS-PT về tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt*, ngày 08/10/2019.

²⁶ Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2019), *Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2019/DS-PT về tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt*, ngày 27/9/2019.

hiệu, kết quả của phiên đấu giá tài sản cũng bị vô hiệu”²⁷. Trong ba vụ việc trên, người trúng đấu giá chỉ được quyền viện dẫn lỗi của NCTSDG trong việc khiến cho mình tin rằng tổ chức hành nghề đấu giá có quyền đại diện để yêu cầu công nhận kết quả đấu giá. Tuy nhiên, toà án theo hướng người trúng đấu giá có quyền yêu cầu huỷ kết quả đấu giá và hướng áp dụng này không thực sự thuyết phục.

Thứ ba, mặc dù quy định tại khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 phù hợp nhất định với bản chất của quan hệ đại diện. Tuy nhiên, qua nghiên cứu cho thấy, thực tiễn xét xử không áp dụng quy định này để xác định chủ thể có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG bị vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Bất cập này xuất phát từ việc thực tiễn áp dụng chưa nhận diện đúng đắn bản chất của HDDVĐG mà vẫn quan niệm và áp dụng theo hướng hợp đồng này là hợp đồng dịch vụ đơn thuần.

Thứ tư, quy định “đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá QSDĐ có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và kí hợp đồng thuê đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ” tại điểm đ khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 còn chung chung, chưa chỉ rõ hình thức đại diện giữa chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã đối với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá. Chính vì vậy, thực tiễn giao kết hợp đồng đã áp dụng theo hướng đại diện ẩn danh nhưng công khai (đại diện gián tiếp). Khi đại diện ẩn danh, danh tính của người uỷ quyền bị ẩn sau danh

tính của người đại diện nên trong HDDVĐG, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá đã “hoá thân” thành “NCTSDG”. Điều này dẫn đến có sự lúng túng trong việc xác định NCTSDG trong đấu giá để nhà nước giao đất, cho thuê đất. Theo đó, mặc dù khoản 5 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản đã quy định: “NCTSDG là người có quyền quyết định đưa tài sản ra đấu giá theo quy định của pháp luật” nhưng không hiếm vụ việc toà án vẫn xác định đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá là NCTSDG. Chẳng hạn, theo một vụ việc, toà án nhận định: “Sau khi cuộc đấu giá thành công thì NCTSDG là ban quản lí dự án và phát triển quỹ đất thị xã H phải giao tài sản cho người trúng đấu giá”²⁸. Ở đây, toà án cho rằng, ban quản lí dự án và phát triển quỹ đất thị xã H (chứ không phải UBND thị xã H) là NCTSDG. Việc toà án dựa vào danh xưng trong HDDVĐG để xác định NCTSDG là chưa thực sự phù hợp.

Nếu vẫn theo hướng áp dụng này, khi chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND xã khởi kiện yêu cầu huỷ kết quả đấu giá (với lí do HDDVĐG vô hiệu) có thể bị cho là không có quyền yêu cầu huỷ kết quả đấu giá vì cho rằng các cơ quan này không phải là chủ thể trong quan hệ pháp luật đấu giá quyền sử dụng đất. Quan niệm này không chỉ không phù hợp với nguyên lí đại diện và khoản 5 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản mà còn không phù hợp với các quy định về thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Chủ

²⁷ Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2019), *Bản án dân sự phúc thẩm số 138 /2019/DS-PT về tranh chấp về kết quả đấu giá tài sản và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt*, ngày 20/8/2019.

²⁸ Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (2023), *Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2023/DS-PT về tranh chấp đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định huỷ bỏ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất*, ngày 22/6/2023.

tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã với tư cách là cơ quan được giao thực hiện quyền của đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai không thể chủ động thực hiện quyền huỷ kết quả đấu giá nhằm quản lý chặt chẽ, kiểm soát có hiệu quả sự thất thoát đất công. Lúc này, UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp xã chỉ có thể chỉ đạo đơn vị thực hiện việc đấu giá khởi kiện yêu cầu toà án huỷ kết quả đấu giá, tuy nhiên, quyền chỉ đạo này chỉ mang tính chất nội bộ và việc khởi kiện yêu cầu huỷ kết quả đấu giá lúc này bị phụ thuộc vào một cơ quan, tổ chức khác.

Trước những hạn chế trên, theo tác giả, cần có một số giải pháp sau đây: Trước mắt, trong thực tiễn giải quyết tranh chấp, toà án nên áp dụng khoản 1 và khoản 3 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định chủ thể có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá QSDĐ. Đối với điểm đ khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cần hướng dẫn theo hướng đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá khi giao kết HDDVĐG phải dùng danh tính của cơ quan có thẩm quyền đã uỷ quyền, tức là phải sử dụng hình thức đại diện công khai (đại diện trực tiếp). Nói cách khác, đơn vị thực hiện việc đấu giá vừa công khai danh tính của chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền đã giao đại diện, vừa nhân danh cơ quan này để giao kết HDDVĐG. Với việc hướng dẫn này, chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền vừa có chủ thể chia sẻ công việc nhưng đồng thời vẫn tham gia vào quan hệ đấu giá với tư cách là “NCTSDG” và việc xác định quyền của UBND trong việc huỷ kết quả đấu giá QSDĐ khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất sẽ không bị lúng túng, vướng mắc. Về lâu dài, cần

hoàn thiện khoản 2 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản theo nguyên lí của đại diện nhằm bảo đảm NCTSDG có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá QSDĐ mà không cần phải có điều kiện “*người trúng đấu giá có vi phạm điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này*” như hiện nay.

Kết luận

Mặc dù hợp đồng giữa NCTSDG với tổ chức hành nghề đấu giá được Luật Đấu giá tài sản định danh là hợp đồng dịch vụ nhưng về bản chất, đây là giao dịch uỷ quyền mà NCTSDG uỷ quyền cho tổ chức hành nghề đấu giá công bố kết quả đấu giá. Do đó, khi hợp đồng này vô hiệu, kết quả đấu giá QSDĐ trở thành giao dịch được xác lập bởi người không có quyền đại diện. Theo nguyên lí của đại diện, chỉ có NCTSDG - với tư cách là người được đại diện - có quyền chấp nhận hoặc không chấp nhận kết quả đấu giá và khi không chấp nhận kết quả đấu giá, NCTSDG có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá không có quyền huỷ kết quả đấu giá QSDĐ. Tuy nhiên, trong đấu giá để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc chủ tịch UBND cấp xã đã quyết định đấu giá QSDĐ mới thực sự là NCTSDG nên các cơ quan này có quyền viện dẫn lí do HDDVĐG vô hiệu để yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng hiện nay vẫn còn một số hạn chế, bất cập về vấn đề này. Do đó, trước mắt cần có giải pháp áp dụng thống nhất các quy định liên quan; khi có điều kiện, cần hoàn thiện khoản 2 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản. Các giải pháp này phù

hợp với bối cảnh hiện nay, khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 chú trọng siết chặt tình trạng người trúng đấu giá lạm dụng thoát khỏi nghĩa vụ (chẳng hạn, bổ sung chế tài cấm tham gia đấu giá cho hành vi không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá) và Luật Đất đai năm 2024 chú trọng kiểm soát, ngăn chặn thất thoát đất công./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Anson, William R. (1965), *Principles of the English Law of Contract and of Agency in its Relation to Contract*, Twenty-second edition, Oxford At The Clarendon Press, UK.
2. Bùi Công Quang (2023), *Một số vấn đề về uỷ quyền trong hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước*, <https://tcnn.vn/news/detail/60654/Mot-so-van-de-ve-uy-quyen-trong-hoat-dong-cua-cac-co-quan-hanh-chinh-nha-nuoc.html>
3. Clarkson, Kenneth W., Roger Leroy Miller, Frank B. Cross (2014), *Business Law: Text and Cases*, Cengage Learning, England.
4. Đào Ngọc Báu, Lê Quang Hoà (2016), Nhận diện và điều chỉnh các quan hệ pháp luật trong đấu giá tài sản, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 16.
5. Đặng Thị Bích Liễu (2013), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
6. Đỗ Văn Đại (2020), *Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và Bình luận bản án*, Tập 1, Nxb. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Georges Rouhette, Isabelle De Lamberrie, Denis Tallon, Claude Witz (2003), *Principes Européens Du Contrat*, Société de Législation Comparée, France.
8. Hoàng Thị Ngân (2022), *Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về phân cấp, phân quyền, uỷ quyền trong quản lý hành chính ở Việt Nam*, <https://tcnn.vn/news/detail/53279/Mot-so-van-de-ly-luan-va-thuc-tien-ve-phan-cap-phan-quyen-uy-quyen-trong-quan-ly-hanh-chinh-o-Viet-Nam.html>
9. Leveneur, L. (2009), “Bình luận án: Cass. Ire civ., 9 juillet 2009, 08-15.413, F-D, Mme X kiện Công ti CIREC và bên liên quan”, *Contrats Concurrence Consommation*, số 11, bình luận số 260.
10. Ngô Huy Cương (2013), *Giáo trình Luật hợp đồng (phần chung)*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
11. Ngô Huy Cương, Nguyễn Thị Phương Châm, Trần Kiên (đồng chủ biên) (2023), *Giáo trình Luật Dân sự 1, Phần chung*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
12. Nguyễn Thị Thu Hồng (2022), *Pháp luật về đấu giá tài sản công*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
13. Nguyễn Thị Thu Hồng (2022), *Pháp luật về đấu giá tài sản công ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.
14. Thân Văn Tài (2024), Xử lý trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán tiền mua tài sản đấu giá, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 6.
15. Trần Ngọc Đường (2021), *Xây dựng chính quyền địa phương theo Hiến pháp năm 2013*, <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/chinh-tri-xay-dung-dang/-/2018/821640/xay-dung-chinh-quyen-dia-phuong-theo-hien-phap-nam-2013.aspx>
16. Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam Dân luật lược khảo - Quyển II: Nghĩa vụ và khế ước*, Bộ Quốc gia Giáo dục xuất bản, Sài Gòn.