

QUY ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý về đất đai, đấu giá tài sản.
- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất công ích (trường hợp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) không lựa chọn được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản).
- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là cơ quan, tổ chức có chức năng, nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân cấp xã (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích).
- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gọi chung là người tham gia đấu giá.

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải được liên tục, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

3. Mỗi thửa đất, khu đất khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải có ít nhất từ 02 người tham gia đấu giá trở lên.

4. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có đủ điều kiện tham gia theo quy định tại Điều 7 Quy định này và phương án đấu giá do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Nghiêm cấm đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; đấu giá viên; người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác có liên quan đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các hành vi quy định tại Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

2. Người tham gia đấu giá đưa thông tin không đúng về quyền sử dụng đất để đấu giá nhằm mục đích trục lợi; thỏa thuận trái pháp luật với cá nhân, tổ chức có liên quan trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước; quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba.

Điều 6. Quỹ đất và điều kiện về đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

2. Điều kiện về đất để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

1. Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai năm 2024;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; bảo đảm năng lực tài chính, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án và các điều kiện khác trong việc thực hiện dự án được quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

e) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác;

g) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Đối với cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 8. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc

người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

2. Người có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

3. Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

4. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

5. Các trường hợp không đủ điều kiện được tham gia đấu giá quy định tại Điều 7 Quy định này.

Chương II

LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Lập, thẩm định và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất hoặc đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

b) Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá;

đ) Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

e) Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật;

g) Các nội dung khác phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

Điều 10. Giá khởi điểm và thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đấu giá đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định theo từng khu vực, vị trí thửa đất, khu đất nhưng không được thấp hơn Bảng giá đất của tỉnh hằng năm.

2. Ngoài trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá khởi điểm. Hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá bao gồm: Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai xây dựng Phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cùng cấp thẩm định trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Đối với khu vực đã có Bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể được xác định theo Bảng giá đất của tỉnh tại thời điểm định giá đất.

Điều 11. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đấu giá gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ đấu giá bao gồm: Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 1

Điều 229 Luật Đất đai 2024; dự thảo tờ trình, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá để ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 12. Bước giá

1. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả trước giá liền kề. Trong các vòng đấu giá, người tham gia đấu giá trả giá tròn bước giá.

2. Mức tối thiểu của bước giá được quy định như sau:

Giá trị tối thiểu của thửa đất, khu đất	Đơn vị tính Đồng/thửa, khu đất	Mức tối thiểu
a) Dưới 500 triệu đồng:		
- Dưới 100 triệu đồng		1.000.000
- Từ 100 đến dưới 200 triệu đồng		2.000.000
- Từ 200 đến dưới 300 triệu đồng		3.000.000
- Từ 300 đến dưới 400 triệu đồng		4.000.000
- Từ 400 đến dưới 500 triệu đồng		5.000.000
b) Từ 500 triệu đồng trở lên	% theo giá trị tối thiểu	2,0

3. Tùy theo giá khởi điểm của từng thửa đất, khu đất đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng bước giá cụ thể cho từng phương án đấu giá, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, theo nguyên tắc không được thấp hơn bước giá tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này và mức giá tối đa không vượt quá 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của thửa đất, khu đất. Việc quy định bước giá phải được công bố công khai cho

người tham gia đấu giá tại thời điểm niêm yết, thông báo đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết, thông báo đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024; đồng thời thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

2. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gửi nội dung thông báo đấu giá quyền sử dụng đất đến đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài chính và Sở Tư pháp để đăng tải công khai trên Trang thông tin điện tử của các cơ quan, đơn vị.

Điều 14. Hình thức tổ chức phiên đấu giá

Hình thức phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và phải được xác định cụ thể tại phương án đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Cụ thể như sau:

1. Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

a) Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất;

b) Hình thức đấu giá vòng tiếp theo do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá;

c) Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

2. Hình thức đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định tại khoản 28 Điều 1 của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và Điều 11, Điều 12, Điều 13 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ.

3. Trình tự, thủ tục đấu giá được thực hiện theo quy định tại các Điều 41, Điều 42 và Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25, khoản 26, khoản 27 và khoản 28 Điều 1 Luật đấu giá tài sản năm 2024.

4. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất và phải công bố công khai, hướng dẫn cụ thể cho người tham gia đấu giá biết, thực hiện.

Điều 15. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện cơ quan quản lý đất đai, tài chính, tư pháp cùng cấp tham gia giám sát và cơ quan công an địa phương (xã, phường, thị trấn) nơi tổ chức phiên đấu giá để giám sát và bảo vệ phiên đấu giá. Tùy từng trường hợp cụ thể mời thêm đại diện cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các thành viên được mời giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, giám sát việc lập thùng phiếu, niêm phong thùng phiếu, mở thùng phiếu trả giá và thực hiện phiên đấu giá theo trình tự, thủ tục do Luật Đấu giá tài sản, các văn bản pháp luật có liên quan và quy chế cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng (Giấy mời tham dự phải ghi rõ cụ thể từng nội dung giám sát).

Trong quá trình giám sát thực hiện phiên đấu giá, nếu phát hiện những biểu hiện tiêu cực, sai phạm, thành viên được mời giám sát báo cáo kịp thời cho cơ quan chủ quản để tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, chỉ đạo xử lý.

Điều 16. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Tiền đặt trước

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

b) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn do pháp luật quy định và phải được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Điều 17. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích được thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Chương IV GIAO ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Điều 18. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản phiên đấu giá quyền sử dụng đất từ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện phiên đấu giá và biên bản phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã đấu giá thành để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản tài chính sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, đồng thời gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đã trúng đấu giá.

Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung chính sau đây:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc Nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với đất phân lô (thửa đất) cho cá nhân: Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp 100% tiền sử dụng đất.

3. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với đất dự án:

a) Thời hạn nộp tiền thuê đất, thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

b) Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất hoặc ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

5. 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 khoản 2, khoản 3 Điều này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. 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.

6. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 20. Quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

gắn liền với đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Quy định này.

Điều 21. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 19 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2 Điều 7 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

Điều 22. Xử lý vi phạm

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất có hành vi vi phạm tại Điều 5 Quy định này và pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy thì hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ.

**Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 23. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan****1. Sở Tư pháp:**

a) Hướng dẫn nghiệp vụ, chỉ đạo các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện nghiêm túc quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Thường xuyên phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành các hoạt động kiểm tra, xử lý vi phạm theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn;

b) Phối hợp với các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Định kỳ báo cáo Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động đấu giá tài sản, trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Hằng năm, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại trụ sở cơ quan và trên Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh; công bố kế hoạch, danh mục các khu đất, thửa đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng Thông tin đấu giá quyền sử dụng đất Quốc gia, Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan tổ chức việc xác định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan;

c) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Phương án đấu giá; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; quyết định

giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) Tổ chức bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

3. Sở Tài chính:

a) Phối hợp với cơ quan Thuế theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan;

b) Tham mưu bố trí kinh phí ngân sách nhà nước cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các quy định hiện hành có liên quan;

c) Phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

d) Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng:

Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, huy động vốn, kinh doanh bất động sản và các quyền, trách nhiệm khác theo đúng quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

5. Cơ quan Thuế:

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Thông báo về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai đề xuất phương án, báo cáo Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

6. Công an tỉnh:

a) Chỉ đạo công an các cấp phối hợp với các ngành chức năng thực hiện công tác giám sát, bảo đảm an ninh, trật tự các phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thực hiện nghiêm các quy định về tiếp nhận, giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm, kiến nghị khởi tố, nhất là các nguồn tin tội phạm liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 24. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Hàng năm, công bố công khai quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở cơ quan, trên Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã: Công bố công khai đến người dân, người sử dụng đất trên địa bàn các nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

4. Định kỳ hàng tháng tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường (thời gian gửi báo cáo trước ngày 05 của tháng liền kề sau tháng thực hiện; riêng tháng 12 gửi báo cáo vào ngày 25/12).

Điều 25. Trách nhiệm của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tham mưu lập Phương án đấu giá, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

2. Giúp cơ quan quản lý đất đai hoàn thiện phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp thẩm định trước khi báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Điều 26. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định tại Quy định này thì được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Những văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong Quy định này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế hiện hành.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, các đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Tư pháp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.