

UBND TỈNH THANH HÓA CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SỞ TƯ PHÁP Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STP-HCBTTP Thanh Hóa, ngày tháng 4 năm 2026

V/v hướng dẫn các khó khăn,  
vướng mắc trong tổ chức đấu  
giá tài sản trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 5514/UBND-KTTC ngày 31/3/2026 về việc tăng cường quản lý Nhà nước và giám sát đối với hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh. Trên cơ sở tổng hợp các khó khăn, vướng mắc của các sở, ngành và UBND các xã, phường trên địa bàn tỉnh đối với hoạt động đấu giá tài sản; căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan và chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

**1. Về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho cá nhân**

Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho cá nhân hiện nay được quy định trong các văn bản pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về đất đai. Trên cơ sở các quy định tại các văn bản pháp luật thuộc các lĩnh vực nêu trên, Sở Tư pháp đã ban hành Công văn số 1672/STP-HCBTTP ngày 25/7/2025 và Công văn số 2052/STP-HCBTTP ngày 20/8/2025 hướng dẫn quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND xã, phường (*các văn bản này đã được gửi đến UBND xã, phường*). Vì vậy, đề nghị UBND các xã, phường cập nhật các quy định của pháp luật hiện hành và nghiên cứu văn bản nêu trên để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định.

**2. Về thẩm quyền phê duyệt phương án, xác định giá khởi điểm, quyết định đưa ra đấu giá, quyết định công nhận kết quả, quyết định hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

Theo quy định tại Điều 125 Luật đất đai thì đấu giá quyền sử dụng đất là một trong các phương thức để giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất. Việc xác định thẩm quyền thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có các bước trình tự, thủ tục như: phê duyệt phương án đấu giá, xác định giá khởi điểm, quyết định đưa ra đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định hủy kết quả trúng đấu giá, sẽ gắn liền với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

Theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND các cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất (UBND cấp tỉnh, huyện, xã). Tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định "*Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*" là cơ quan phê duyệt giá khởi điểm, công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất...

Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định về phân cấp thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh thực hiện trong lĩnh vực đất đai quy định: "*1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất.*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ quy định tại khoản này cho phù hợp".*

Thực hiện quy định nêu trên, ngày 16/03/2026 UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; tại khoản 23, khoản 24 Điều 1 Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND, UBND tỉnh đã phân cấp cho **Chủ tịch UBND cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong một số trường hợp cụ thể.**

Mặt khác, tại Điều 3 Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND quy định "*Trình tự, thủ tục hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ có hiệu lực thi hành đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai*".

Do vậy, căn cứ các quy định nêu trên thì Chủ tịch UBND xã, phường sẽ là người có thẩm quyền ký, ban hành quyết định phê duyệt phương án đấu giá, xác định giá khởi điểm, quyết định đưa ra đấu giá, quyết định công nhận kết quả đấu giá, quyết định hủy kết quả trúng đấu giá.

### **3. Về rà soát những người đã có hành vi vi phạm, bị xử lý hành chính khi tham gia đấu giá để xác định đối tượng bị cấm tham gia đấu giá**

Việc xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở hiện nay được quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

Để thực hiện nội dung nêu trên, đề nghị các cơ quan, tổ chức là người có tài sản đấu giá hoặc được giao tổ chức đấu giá, phối hợp với cơ quan thuế và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đang tổ chức cuộc đấu giá, thực hiện kiểm tra, rà soát, đối chiếu. Trong trường hợp phát hiện người đăng ký tham gia đấu giá có hành vi vi phạm và còn thời hiệu xử lý vi phạm thì ban hành Quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP; đồng thời gửi Bộ Tư pháp để đăng tải trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

#### **4. Việc tra cứu, cập nhật các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi vi phạm bị xử lý**

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Tư pháp sẽ đăng tải thông tin trên Trang thông tin điện tử của Sở đối với các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi vi phạm bị xử lý. Đề nghị các đơn vị cập nhật thông tin hoặc trong trường hợp cần thiết thì liên hệ trực tiếp với Sở Tư pháp (qua Phòng Hành chính và Bộ trợ tư pháp) để được thông tin kịp thời.

#### **5. Về chấm điểm lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá**

Việc chấm điểm lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá hiện nay được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Để đảm bảo thực hiện nghiêm túc, đúng pháp luật, đề nghị các đơn vị với vai trò là người có tài sản đấu giá, tổ chức chấm điểm theo đúng các tiêu chí được quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP, không chia nhỏ các tiêu chí theo ý chí chủ quan dẫn đến tình trạng đặt thêm các tiêu chí phụ, ảnh hưởng đến quyền lợi của tổ chức hành nghề đấu giá.

Ban hành tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản đối với nhóm tiêu chí khác do người có tài sản đấu giá quyết định (Mục V Phụ lục I Thông tư số 19/2024/TT-BTP) phải đảm bảo phù hợp với tài sản đấu giá.

Trên đây là hướng dẫn chi tiết một số nội dung nhằm góp phần tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc hiện nay trong tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh, Sở Tư pháp đề nghị các sở ngành cấp tỉnh, UBND các phường, xã nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, HCBTTP.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trịnh Văn Thế**