

Số: /TTr-KT

Lam Sơn, ngày tháng năm 2026

## TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng 05 lô đất ở thuộc Khu đô thị dịch vụ thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa  
(nay là xã Lam Sơn)

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Lam Sơn.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ –CP, ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 10 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ -CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư: Số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số Điều theo luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp

luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Nghị định Số: 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị định số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai.

Căn cứ các Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/03/2026 Quy định Về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ –HĐND, ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Văn bản của Sở Tư pháp: số 1672/STP-HCBTTP ngày 25/7/2025 về việc hướng dẫn quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã, phường; số 76/STP-HCBTTP ngày 10/01/2026 về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ; Công văn Số 3484/SNNMT-KHTC ngày 13/03/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND xã, phường.

Căn cứ Quyết định số 1948/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thị trấn Lam Sơn;

Căn cứ Quyết định Số: 395/QĐ-UBND ngày 10/04/2026 của UBND xã Lam Sơn Về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Lam Sơn năm 2026.

Phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 05 lô đất ở thuộc khu đô thị dịch vụ thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Lam Sơn), gồm những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, diện tích, loại đất đấu giá, hiện trạng của các lô đất đấu giá:**

**a. Vị trí khu đất:** Khu đất đấu giá gồm 05 lô đất thuộc MB Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thị trấn Lam Sơn (nay là xã Lam Sơn) (Theo Quyết định số 1948/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Thọ Xuân).

### **b. Diện tích khu đất: 450 m<sup>2</sup>, cụ thể:**

+ Khu đô thị dịch vụ thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Lam Sơn) **05 lô**, diện tích: **450 m<sup>2</sup>**.

*(Chi tiết có phụ biểu kèm theo)*

**c. Loại đất:** Đất ở tại nông thôn.

**d. Hiện trạng khu đất:** Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hạ tầng giao thông được kết nối.

**2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:** Quý II năm 2026.

**4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá**

**4.1 Đối tượng tham gia đấu giá**

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024.

**4.2 Điều kiện được tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 125, Luật Đất đai năm 2024 và đáp ứng các điều kiện: Nộp hồ sơ tham gia đấu giá, phải nộp tiền đặt trước bằng 50% tổng giá trị thửa (lô) đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

**5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá**

- Kinh phí thực hiện: Thực hiện theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Nguồn kinh phí: Dự toán ngân sách Nhà nước.

**6. 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**

**6.1. Dự kiến giá khởi điểm:** Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ –HĐND, ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

*(Chi tiết có phụ biểu kèm theo)*

**6.2. Tiền đặt trước, bước giá để tổ chức đấu giá.**

**6.2.1 Tiền đặt trước:**

Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 50% tổng giá trị thửa (lô) đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (đơn vị tính: đồng và được làm tròn theo

quy định) trên 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng, được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của tổ chức hành nghề đấu giá mở tại Ngân hàng thương mại. Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá; Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

- 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 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

### **6.2.2 Bước giá:**

Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề. Khi có 02 khách hàng cùng mức trả giá nếu có nhu cầu đấu tiếp vòng hai thì bước giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá kế tiếp tối thiểu là 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

**6.3. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá:** Tính theo giá khởi điểm được phê duyệt của từng lô đất và quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 6, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

### **6.4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

Thực hiện theo quy định tại khoản 2đ Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 (được bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản và có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/01/2025) và các quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá bao gồm một số nội dung chính sau:
  - + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú, số điện thoại của người tham gia đấu giá;
  - + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú vợ/chồng của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp đứng sở hữu riêng); hoặc đồng sở hữu (nếu có);
  - + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú của người được uỷ quyền (nếu có);
  - + Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ nộp tiền theo quy định.

- Căn cước công dân của vợ/chồng hoặc đồng sở hữu, người được uỷ quyền (nếu có);

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

## **7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá khi thực hiện cuộc đấu giá.**

**7.1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, đấu giá 01 (một) vòng

Người tham gia đấu giá đăng ký số lô đất tại phiên đấu giá. Đấu giá một lượt tất cả các lô đất. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

**- Cách xác định người trúng đấu giá.**

+ Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu, được đấu giá viên điều hành công bố tại phiên và không được thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu.

+ Lô đất có người trúng đấu giá là lô đất phải có tối thiểu hai phiếu trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó (bước giá bằng 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó); đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.”

**7.2. Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên. Giá trả là tổng giá trị của lô đất đấu giá.

**8. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá**

- Giá trị tiền sử dụng đất thu được là số tiền trúng đấu giá của người trúng đấu giá nộp ngân sách nhà nước.

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các chi phí khác (nếu có); phần còn lại nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định.

**9. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá:** Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản

**10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Phòng Kinh tế xã Lam Sơn

**11. Công nhận kết quả trúng đấu giá; tiến độ nộp tiền sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá; huỷ kết quả trúng đấu giá**

**11.1 Công nhận kết quả trúng đấu giá:** Việc công nhận kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 229, Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

- Phòng Kinh tế lập hồ sơ, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ tịch UBND xã ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công 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.

### ***11.2 Tiến độ nộp tiền sử dụng đất***

Việc nộp tiền sử dụng đất, được thực hiện theo quy định tại Khoản 9, Điều 55, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và pháp luật về thuế có liên quan, cụ thể như sau:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lam Sơn, Thuế cơ sở 8 tỉnh Thanh Hoá gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế (*thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 18, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế*), cụ thể như sau:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- 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.

- Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được hạch toán vào Tài khoản 7111, tiểu mục 1401, chương 857 (Căn cứ theo Quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá)

### ***11.3 Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá***

- Trên cơ sở thông báo của Thuế cơ sở 8 tỉnh Thanh Hoá về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất. Phòng Kinh tế thực hiện tham mưu cho Chủ tịch UBND xã Lam Sơn cấp Giấy CNQSD đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy CNQSD đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 229 Luật đất đai năm 2024.

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cá nhân của cả vợ/chồng (trừ khi có chứng minh tài sản riêng) hoặc đồng sở hữu (nếu có) để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### ***11.4 Hủy kết quả trúng đấu giá***

Việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất được quy định tại Khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (thông báo của cơ quan thuế) thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. 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.

- Phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất.

### **12. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá.**

#### ***12.1 Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.***

- Tham mưu tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất tại các mặt bằng xã Lam Sơn.

- Lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp tài sản là quyền sử dụng đất, đảm bảo công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá tài sản theo đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Yêu cầu dừng phiên đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

- Có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Tham mưu thông báo công khai lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp để thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tham mưu ký hợp đồng dịch vụ và thanh toán giá dịch vụ thực hiện đấu giá cho Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp.

- Phối hợp hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao đất cho người trúng đấu giá trên thực địa.

#### ***12.2 Quyền và trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyên nghiệp***

- Quyền của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp:

+ Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến vị trí, khu đất đấu giá.

+ Được thanh toán giá thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

+ Các quyền khác thực hiện theo nội dung hợp đồng dịch vụ đấu giá.

- Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp:

+ Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật có liên và phương án này; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất. Bồi thường thiệt hại cho người tham gia đấu giá khi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác của pháp luật mà gây thiệt hại cho người tham gia đấu giá.

+ Ban hành Quy chế cuộc bán đấu giá. Quy chế cuộc đấu giá phải được chấp thuận của UBND xã.

+ Niêm yết công khai hồ sơ theo quy định của pháp luật.

+ Nộp tiền đặt trước của người trúng đấu giá được hạch toán vào Tài khoản 7111, tiểu mục 1401, chương 857 (Căn cứ theo Quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá)

+ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo nội dung hợp đồng dịch vụ bán đấu giá.

### **13. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.**

#### **13.1 Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

Được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo phương án đấu giá được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật liên quan. Chấp hành nghiêm quy chế của cuộc đấu giá.

#### **13.2 Quyền và nghĩa vụ của người người trúng đấu giá**

a. Quyền lợi: Được Nhà nước giao đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá (khi chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định); có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Nghĩa vụ:

- Ký biên bản đấu giá.

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Phương án này; Nội quy đấu giá đất của Tổ chức hành nghề đấu giá chuyên nghiệp và nội dung cam kết khi tham gia đấu giá; nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng hạn theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai,

quản lý quy hoạch xây dựng, môi trường, kiến trúc và các văn bản hiện hành khác của pháp luật.

- Phải nộp các khoản phí và lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật hiện hành.

#### **14. Xử lý vi phạm.**

**14.1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước trong các trường hợp sau:**

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2024;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2024;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản 2024;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản 2024.

#### **14.2 Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:**

- Thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;
- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá Thông báo của cơ quan Thuế, trên cơ sở Văn bản của cơ quan Thuế về việc không nộp đủ tiền sử dụng đất, phòng Kinh tế trình UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá. Người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp (ngoài khoản tiền đặt trước), nhưng không được tính lãi và trượt giá.
  - Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý Theo quy định của pháp luật về đất đai.
  - Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau (Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ):
    - + Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá.
    - + Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.
  - Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, phòng Kinh tế tham mưu Chủ tịch

UBND xã ban hành Quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 mục này.

- Nội dung của Quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 25, Điều 26 Nghị định 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

**14.3.** Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham gia đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**15. Quy định khác:** Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo đúng Quy định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu giá tài sản năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy định khác có liên quan.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Phòng Kinh tế.**

- Tham mưu trình Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp tổ chức hành nghề đấu giá để điều hành cuộc đấu giá.

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND ban hành Quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá theo quy định.

- Chủ trì phối hợp thực hiện bàn giao đất trên thực địa, hoàn thiện hồ sơ trình UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Kho Bạc nhà nước Khu vực XI - Phòng giao dịch số 6 và các đơn vị có liên quan căn cứ quy định hiện hành của Nhà nước, thực hiện thanh toán tiền bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng và các chi phí khác (nếu có).

- Phối hợp với Thuế cơ sở 8 tỉnh Thanh Hóa theo dõi, đôn đốc hộ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; xử lý tiền đặt cọc sung công quỹ Nhà nước do người trúng đấu giá vi phạm quy định hiện hành; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm về quy định nộp tiền sử dụng đất (nếu có).

### **2. Thuế cơ sở 8 tỉnh Thanh Hóa.**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết

định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND xã, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người đã trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (sửa đổi tại khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025).

- Đôn đốc và hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

- Thông báo cho UBND xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Gửi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, thì chậm nhất 02 ngày phải gửi thông báo đến Ủy ban nhân dân xã Lam Sơn hồ sơ có liên quan để hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

### **3. Kho bạc nhà nước khu vực XI - Phòng giao dịch số 6.**

Kho Bạc nhà nước Khu vực XI - Phòng giao dịch số 6 phối hợp với Phòng Kinh tế hạch toán đầy đủ các khoản tiền bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng, các chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có) và thu tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

### **4. Văn phòng HĐND-UBND xã.**

- Phối hợp giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá.

### **5. Chi nhánh VPĐK đất đai Thọ Xuân.**

Thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định.

### **6. Công an xã Lam Sơn**

Phối hợp với UBND xã Lam Sơn đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn trong quá trình triển khai kế hoạch đấu giá và tổ chức buổi đấu giá QSD đất

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND xã Lam Sơn xem xét, phê duyệt để có cơ sở thực hiện các nội dung tiếp theo./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu KT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Trần Văn Hoàng**