

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STP-XDKTVB
V/v tham gia ý kiến về áp dụng
mức tiền đặt trước trong đấu
giá để giao đất ở cho cá nhân.

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và môi trường Thanh Hóa.

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 1428/SNNMT-KHTC ngày 27/01/2026 của quý Sở về việc tham gia ý kiến áp dụng mức tiền đặt trước trong trường hợp đấu giá để giao đất ở cho cá nhân. Sau khi nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

Ngày 06/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP 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. Tại điều 2 Nghị quyết quy định: *“Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân theo quy định của Luật Đất đai thì tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm”*.

Căn cứ quy định trên, Sở Tư pháp đề nghị áp dụng mức tiền đặt trước là *“Năm mươi phần trăm giá khởi điểm”*. Lý do:

Theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản thì: người tham gia đấu giá nhưng không tham gia phiên đấu giá; rút lại giá đã trả; từ chối kết quả trúng đấu giá ... thì áp dụng chế tài xử lý là người đó bị mất tiền đặt trước.

Do kẽ hở quy định về tiền đặt trước thấp nên người tham gia đấu giá có tâm lý: cùng lắm là mất tiền đặt cọc nên có trường hợp trả giá cao rồi bỏ cọc; hoặc nhận thấy mức giá không còn khả năng sinh lời nên cũng bỏ cọc gây nhiễu loạn thị trường. Nếu áp dụng mức tiền đặt trước là *“Năm mươi phần trăm giá khởi điểm”* sẽ hạn chế được đầu cơ, đẩy giá đất tăng “ảo”, gây rủi ro thị trường, ảnh hưởng người có nhu cầu thật trong đấu giá quyền sử dụng đất./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, XDKTVB.

GIÁM ĐỐC

Mai Xuân Bình

