

Số: /TTr-KT

Thiệu Trung, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Nổ Dọc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa, nay là xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Thiệu Trung.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 nhà ở 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/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/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 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QĐ15 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 Công văn số: 3252/UBND-KTTC ngày 23/02/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định mức tiền đặt trước trong trường hợp đấu giá để giao đất ở cho cá nhân;

Căn cứ văn bản số: 3484/SNNMT-KHTC ngày 13/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã, xã;

Căn cứ Quyết định số: 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 các Quyết định của UBND tỉnh: số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh; số 878/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1);

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

Căn cứ các Văn bản của Sở Tư pháp: số 1852/STP-BTTP ngày 23/8/2024 về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 322/NQ-HĐND ngày 01/02/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Thiệu Hóa khóa XIV, kỳ họp thứ 23 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Nỗ Độc, Tây đường vào thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 02/04/2024 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nỗ Độc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 của UBND xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Nỗ Dọc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa cũ.

Phòng Kinh tế xã Thiệu Trung kính đề nghị Chủ tịch UBND xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Nỗ Dọc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa cũ, nay là xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa đối với 31 lô đất, tương ứng diện tích là: 4.085,82 m²

(có Phương án dự thảo kèm theo)

Kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Thị Hạnh

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Nổ Dọc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa cũ, nay là xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa

(Kèm theo Tờ trình số: /TTr-KT ngày / /2026 của Phòng Kinh tế)

I. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM CỦA 31 LÔ ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá

a) Vị trí: Các lô đất đấu giá:

Khu dân cư Nổ Dọc, Tây đường vào Thôn 3, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu Hóa cũ, nay là xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Giáp đất nông nghiệp
- Phía Nam giáp: Giáp đất nông nghiệp
- Phía Tây giáp: Giáp đất Nông nghiệp
- Phía Đông giáp: Giáp đường giao thông

b) Diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: Cụ thể theo bảng sau:

| STT | Số lô | Diện tích lô đất (m ²) | Ghi chú |
|-----|---------|------------------------------------|-----------------------|
| 1 | LK:C-01 | 247,35 | Tiếp giáp 2 mặt đường |
| 2 | LK:C-02 | 125,00 | |
| 3 | LK:C-03 | 125,00 | |
| 4 | LK:C-04 | 125,00 | |
| 5 | LK:C-05 | 125,00 | |
| 6 | LK:C-06 | 125,00 | |
| 7 | LK:C-07 | 125,00 | |
| 8 | LK:C-08 | 125,00 | |
| 9 | LK:C-09 | 213,47 | Tiếp giáp 2 mặt đường |
| 10 | LK:D-02 | 125,00 | |
| 11 | LK:D-03 | 125,00 | |
| 12 | LK:D-04 | 125,00 | |
| 13 | LK:D-05 | 125,00 | |
| 14 | LK:D-06 | 125,00 | |
| 15 | LK:D-07 | 125,00 | |
| 16 | LK:D-08 | 125,00 | |

| | | | |
|----|------------------------|-----------------|------------|
| 17 | LK:D-09 | 125,00 | |
| 18 | LK:D-10 | 125,00 | |
| 19 | LK:D-11 | 125,00 | |
| 20 | LK:D-12 | 125,00 | Mặt Thoáng |
| 21 | LK:D-13 | 125,00 | Mặt Thoáng |
| 22 | LK:D-14 | 125,00 | |
| 23 | LK:D-15 | 125,00 | |
| 24 | LK:D-16 | 125,00 | |
| 25 | LK:D-17 | 125,00 | |
| 26 | LK:D-18 | 125,00 | |
| 27 | LK:D-19 | 125,00 | |
| 28 | LK:D-20 | 125,00 | |
| 29 | LK:D-21 | 125,00 | |
| 30 | LK:D-22 | 125,00 | |
| 31 | LK:D-23 | 125,00 | |
| | Tổng: 31 lô đất | 4.085,82 | |

Các lô đất đấu giá đã được bồi thường GPMB và đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo MBQH được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, quy định về xây dựng công trình trên đất.

a. Mục đích sử dụng đất: Đất ở (xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch và thiết kế được duyệt).

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

c. Thời hạn giao đất: Giao lâu dài.

d. Quy định về xây dựng công trình trên đất: Theo quy định của Luật đất đai và các quy định hiện hành khác.

II. PHƯƠNG THỨC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá một vòng. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

- Bước giá:

+ Tối thiểu là 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

+ Bước giá được áp dụng khi có ít nhất 02 (hai) khách hàng trở lên cùng trả một giá cao nhất và từ giá khởi điểm trở lên không có nhu cầu rút thăm mà yêu cầu đấu giá tiếp.

+ Giá trả hợp lệ: là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

Trong quý 3 năm 2026.

3. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

a) Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

- Đối tượng: Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4, Điều 125, Luật Đất đai 2024, thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Điều kiện tham gia đấu giá: theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016.

b) Tiền mua hồ sơ:

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Mỗi hồ sơ chỉ tính cho 01 lô đất trong mặt bằng đấu giá.

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại (trừ khi cuộc đấu giá không tổ chức được).

c) Tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo thời hạn đã niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 50% giá khởi điểm của mỗi lô đất đấu giá được phê duyệt.

- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- 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 và khoản tiền này phải được nộp vào ngân sách Nhà nước chậm nhất sau 03 (ba) ngày kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá,

- Tiền đặt trước được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của Tổ

chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô đất tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá. Thời hạn nộp kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

d) Xử lý tiền đặt trước:

- Trường hợp được nhận lại tiền đặt trước:

+ Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

+ Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước.

- Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

+ 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.

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại thì thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

4. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn 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; 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.

5. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá:

a) Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Đơn tham gia đấu giá theo quy định. Bao gồm một số nội dung chính sau:
 - + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú, số điện thoại, mã số thuế cá nhân của người tham gia đấu giá;
 - + 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 người đăng ký tham gia đấu giá, người được uỷ quyền (nếu có);
- Hợp đồng uỷ quyền và các giấy tờ có liên quan khác (nếu có).

b) Cách xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là người có giá trả cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, không được thấp hơn giá khởi điểm ở vòng đấu đó và phải có ít nhất từ 02 phiếu trả giá hợp lệ trở lên;
- Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả mức giá cao nhất và từ giá khởi điểm trở lên, thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.
- Trường hợp tại phiên đấu giá khách hàng trúng đấu giá từ chối nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã Thiệu Trung sẽ xem xét phê duyệt khách hàng trả giá cao liền kề với khách hàng từ chối nhận quyền sử dụng đất là khách hàng trúng đấu giá bổ sung khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:
 - + Tổng mức giá trả liền kề cộng với khoản tiền đặt trước tối thiểu phải bằng tổng mức giá đã trả của người trúng đấu giá từ chối mua;
 - + Người trả giá cao nhất liền kề đồng ý mua.
- Nếu khách hàng trúng đấu giá từ chối mua nêu trên mà có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, nếu tổng giá trả liền kề mua lô đất đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả mua lô đất của người từ chối mua thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những người trả giá liền kề để chọn ra người trúng đấu giá bổ sung. Trong trường hợp giá liền kề mua lô đất đó cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả mua lô đất của người từ chối

mua thì lô đất đấu giá không thành.

6. Xác định giá đất khởi điểm để đấu giá

- Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định tại Luật Đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành.

- Dự kiến tiền sử dụng đất thu nộp ngân sách nhà nước là: **21.014.920.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ, không trăm mười bốn triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).**

- Dự kiến sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Để thanh toán chi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng; chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có) phần còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

7. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Căn cứ Nghị định 226/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 và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

8. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Phòng Kinh tế xã Thiệu Trung.

9. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất; các trường hợp bất khả kháng:

a) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã Thiệu Trung, 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.

- 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 3, 4 Điều 18 Nghị định 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 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo;

+ Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế, 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 có thông báo gửi đến UBND xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- Số tiền trúng đấu giá được nộp vào tài khoản ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước. Sau khi trừ đi chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), số tiền còn lại được thực hiện phân chia cho các cấp ngân sách theo tỷ lệ phần trăm (%) quy định.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân 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 trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

b) Các trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan:

- Trường hợp thời hạn nộp tiền sử dụng đất mà ngày cuối cùng trùng vào ngày nghỉ (thứ 7, chủ nhật), ngày lễ, tết, thì thời hạn kết thúc việc nộp tiền sử dụng đất là ngày làm việc tiếp theo liền kề của ngày nghỉ, ngày lễ, tết đó.

- Trường hợp ngày cuối cùng kết thúc nghĩa vụ tài chính mà người trúng đấu giá bị tai nạn, tử vong hoặc thuộc diện có Quyết định cách ly trong khu vực phong tỏa do dịch bệnh không thể ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác nộp tiền thay được hoặc không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, thì khoảng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng không tính vào thời gian nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước và không bị hủy kết quả. Tuy nhiên, các trường hợp này đều phải có đầy đủ các giấy tờ kèm theo xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chứng minh theo quy định của pháp luật.

10. Hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, cụ thể như sau:

Quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch UBND xã Thiệu Trung 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 mà không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

11. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế tham mưu cho Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giao đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển hồ sơ đến chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai; phối hợp đơn vị tổ chức đấu giá và UBND xã Thiệu Trung tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá 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 văn bản chứng minh tài sản riêng) hoặc đồng sở hữu (nếu có) để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSD nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

12. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản:

12.1. Người có tài sản có các quyền sau:

- a) Công khai việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;
- b) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- c) Tham dự cuộc đấu giá;
- d) Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- e) Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- f) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và quy định của pháp luật về dân sự;
- g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

12.2. Người có tài sản đấu giá có các nghĩa vụ sau:

- a) Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;
- b) Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

c) Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước;

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

f) Thanh lý và thanh toán thù lao thực hiện đấu giá cho tổ chức đấu giá.

g) Chỉ đạo đơn vị có liên quan để bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

13. Quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

a) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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 quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Chấp hành nghiêm nội quy, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của Tổ chức đấu giá đã ban hành.

- Cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin về CCCD, địa chỉ thường trú, mã số thuế cá nhân, số điện thoại liên lạc, các thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá, người được ủy quyền (nếu có).

b) Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ, đúng thời gian quy định nộp tiền theo Thông báo của cơ quan thuế; ghi đầy đủ các thông tin vào giấy nộp tiền trúng đấu giá sử dụng đất, lệ phí trước bạ bao gồm: nội dung nộp tiền, số lô, số mặt bằng, địa điểm dự án.

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ

chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, 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;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 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;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- 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;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

14. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan:

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, 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.

- 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.

2. Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ. 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:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 2 Điều này.

- 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, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 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 tài sản 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 số 172/2024/ND-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

b) Đối với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 71 Luật Đấu giá tài sản.

c) Đối với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên thực hiện theo quy định tại Điều 69 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

