

Số: 18 /2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 8 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước  
giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2024; thay thế Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 27/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. *Uuuuuuu*

**Nơi nhận:** *Uuuuuuu*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Cục KTVB, Bộ Tư pháp (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- TAND, VKSND, Cục THA dân sự tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PT-TH, Công TTĐT tỉnh;
- VPUBND tỉnh: LĐVP, các CVNC;
- Lưu: VT, TNMT, CVP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



*Uuuuuuu*  
Vương Quốc Tuấn



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH

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

## QUY ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 18 /2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá, đất đai, đầu tư, tài chính, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý tài sản công chưa được điều chỉnh trong Quy định này thì thực hiện theo quy định pháp luật chuyên ngành hiện hành có liên quan.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn, Ban Quản lý dự án xây dựng các huyện, thị xã, UBND các xã, phường, thị trấn (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích).

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là 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 UBND 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).

3. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là việc lựa chọn người trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Công khai, minh bạch, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

2. Đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá, đất đai, đầu tư, xây dựng và pháp luật chuyên ngành có liên quan;

3. Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công ích do Hội đồng đấu giá tài sản đấu giá quyền sử dụng đất công ích thực hiện;

4. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 (hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá) hoặc không có người tham gia thì cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất hoặc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư) mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2; trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 53, Điều 54 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021; khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020.

### **Chương II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Mục 1**

#### **Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất**

#### **Điều 5. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

#### **Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

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

b) Bảo đảm các điều kiện về tài chính, kỹ thuật, kinh nghiệm như sau:

Tùy theo tính chất, quy mô của từng dự án để quy định trong chấp thuận chủ trương đầu tư, phương án đấu giá:

- Các điều kiện về năng lực tài chính:

+ Có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Giấy tờ để chứng minh vốn chủ sở hữu của tổ chức là báo cáo tài chính 02 năm liền kể đủ điều kiện (đối với doanh nghiệp hoạt động trên 02 năm); báo cáo tài chính năm đầu tiên đủ điều kiện (đối với doanh nghiệp hoạt động trên 01 năm và dưới 02 năm); văn bản xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại (đối với doanh nghiệp mới thành lập).

Đối với doanh nghiệp mà pháp luật quy định báo cáo tài chính hàng năm phải được kiểm toán thì phải nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán. Báo cáo tài chính của doanh nghiệp phải phản ánh tình hình tài chính một cách độc lập (không phải tình hình tài chính của công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết...).

Trường hợp doanh nghiệp đã sử dụng vốn chủ sở hữu để đầu tư các dự án khác thì cần kê khai chi tiết các dự án đang thực hiện và vốn chủ sở hữu đã sử dụng trong các dự án đó.

+ Vốn vay: Văn bản cam kết cấp tín dụng, bảo lãnh tài chính của các tổ chức tín dụng hoặc tổ chức, cá nhân khác về việc cho tổ chức tham gia đấu giá vay vốn để thực hiện dự án đầu tư (nếu trúng đấu giá).

+ Vốn huy động: Văn bản góp vốn, hợp tác đầu tư, kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

Việc huy động vốn để thực hiện các dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm đúng các nguyên tắc, quy định pháp luật.

- Điều kiện về năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án:

Tùy theo tính chất, quy mô của từng dự án để quy định trong phương án đấu giá các điều kiện cụ thể mà người tham gia đấu giá phải đáp ứng đủ các điều kiện về năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất, khu đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước, được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận theo các căn cứ sau: Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các thửa đất, khu đất, các

dự án tại tỉnh Bắc Ninh được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên Cổng Thông tin Quốc gia về đất đai của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với các dự án thuộc địa phương khác.

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 không được tham gia đấu giá quy định tại Điều 7 Quy định này.

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) Sau khi trúng đấu giá, thực hiện ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư (đối với trường hợp pháp luật có quy định phải ký quỹ).

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

2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

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 và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu để xác định năng lực, điều kiện tài chính là Giấy xác nhận số dư tài khoản ngân hàng tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. Ngoài ra, cá nhân 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 về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan;

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

### **Điều 7. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016;

2. Các trường hợp không đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Điều 6 Quy định này.

### **Điều 8. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất**

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024:

- Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý, bao gồm:

+ Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

- + Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá;
- + Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;
- + Đất có mặt nước chuyên dùng;
- + Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;
- + Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;
- + Đất do Nhà nước thu hồi và giao UBND cấp xã quản lý trong các trường hợp tại điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 82; khoản 2 Điều 82 tại khu vực nông thôn; khoản 5 Điều 86; điểm e khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai năm 2024;
- + Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;
- + Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;
- + Đất chưa sử dụng.

2. Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật Đất đai năm 2024.

### **Điều 9. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất**

1. 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; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước;

2. 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 do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024; có trong kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh, UBND cấp huyện công bố hằng năm; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt (đối với đấu giá thực hiện dự án phát triển nhà ở);

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

4. Việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân chỉ được thực hiện khi Nhà nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật.

Đối với các thửa đất, khu đất nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có, không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, phải được nêu cụ thể trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

5. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đã có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định rõ chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số kỹ thuật hạ tầng khác; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

c) Khu đất đấu giá thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở, khu đô thị phải có diện tích tối thiểu từ 10.000m<sup>2</sup> trở lên. Đối với các khu đất đấu giá thực hiện dự án xây dựng tòa nhà hợp khối; khu vực phải xây dựng nhà ở; tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ để bán hoặc cho thuê; khu thương mại dịch vụ không giới hạn về diện tích khu đất đấu giá.

### **Điều 10. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND cùng cấp phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp huyện quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024.

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

a) Tên dự án (đấu giá thực hiện dự án đầu tư); danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật (theo mặt bằng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và trích đo địa chính thửa đất), tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

b) Mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, phương án quản lý, vận hành dự án và các nội dung khác liên quan đến điều kiện của dự án với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện (trường hợp đấu giá thực hiện dự án);

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

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

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

e) Dự kiến giá khởi điểm, mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá; số tiền ký quỹ phải thực hiện sau khi trúng đấu giá đối với các trường hợp phải ký quỹ khác theo quy định pháp luật về đầu tư (nếu có);



g) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá (nếu có) được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá;

h) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

i) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

k) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;

l) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất;

m) Quy định việc nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của pháp luật (trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư);

n) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá;

o) Xử lý vi phạm.

**Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; quy định về bước giá**

1. Đơn vị 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.

Hồ sơ 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; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình (nếu có); quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất:

a) 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 đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định theo Bảng giá đất hằng năm.

b) Ngoài trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này:

Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định phương án giá đất trước khi trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh.

Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cùng cấp thẩm định phương án giá đất trước khi trình Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của UBND cấp huyện.

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 tại thời điểm định giá đất.

3. Bước giá (chỉ áp dụng trong trường hợp đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá):

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 giá trước liền kề.

Bước giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

### **Điều 12. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, hồ sơ gồm: Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; quyết định về giá khởi điểm; dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND cấp huyện quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024.

### **Điều 13. Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

### **Điều 14. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trên cơ sở kết quả lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 13 Quy định này, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật Đấu giá tài sản gồm những nội dung chính như sau:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Tên Dự án (đấu giá thực hiện dự án đầu tư); vị trí, diện tích thửa đất, khu đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục chi tiết đính kèm);
- c) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu, quản lý, sử dụng và xử lý các vấn đề liên quan đến tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

2. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp hồ sơ khu đất, thửa đất đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đó.

Hồ sơ bao gồm:

- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt giá khởi điểm;
- Hồ sơ, tài liệu chứng minh đất đã đủ điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 9 của Quy định này.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin theo hồ sơ do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; đồng thời khảo sát trên thực địa đối với thửa đất, khu đất đấu giá. Tạm dừng việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá khi phát hiện thửa đất, khu đất đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá hoặc quy định về điều kiện người tham gia đấu giá chưa bảo đảm theo quy định pháp luật hoặc phát hiện các vi phạm khác. Sau khi phát hiện, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, Luật Đấu giá tài sản, pháp luật về dân sự, đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

6. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố tình cho phép tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Quy định này đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi: Không thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất; không thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá hoặc có hành vi cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

d) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến làm sai lệch thông tin khu đất, thửa đất đấu giá hoặc sai lệch hồ sơ tham gia đấu giá hoặc sai lệch kết quả đấu giá;

đ) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận về mức thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá đề ghi vào trong hợp đồng dịch vụ đấu giá nhưng không được cao hơn mức tối đa và không thấp hơn mức tối thiểu của khung thù lao theo quy định pháp luật.

### **Điều 15. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá theo đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá và những nội dung cụ thể nêu trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có thể mời đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, UBND cấp xã nơi có đất đấu giá hoặc đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 16. Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trước ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quy chế cuộc đấu giá bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Tên dự án (đấu giá thực hiện dự án đầu tư); danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật (theo mặt bằng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và trích đo địa chính thửa đất), tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

b) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

c) Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá;

d) Giá khởi điểm thửa đất, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước;

e) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

g) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;

h) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

i) Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước;

k) Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ trong trường hợp đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

l) Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

n) Các thông tin khác (nếu có) liên quan đến quyền sử dụng đất được đấu giá (đã được quy định trong phương án đấu giá) để người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được biết, thực hiện.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo, niêm yết công khai Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

### **Điều 17. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tiến hành niêm yết liên tục việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, nơi tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND cấp xã nơi có đất đấu giá.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thời gian niêm yết ít nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Các thông tin chính phải niêm yết thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, các thông tin về Dự án trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất phải được thực hiện liên tục từ ngày niêm yết đến thời điểm kết thúc việc niêm yết (có biên bản niêm yết và biên bản kết thúc việc niêm yết).

Biên bản niêm yết, biên bản kết thúc việc niêm yết tại UBND cấp xã nơi có đất đấu giá phải có xác nhận của UBND cấp xã.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết, kết thúc niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất trong hồ sơ đấu giá. Đồng thời, sao gửi tài liệu, hình ảnh việc niêm yết, kết thúc niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất biết, làm cơ sở giám sát việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 18. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ngoài việc thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 Quy định này, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Cổng Thông tin điện tử UBND các huyện, thị xã, thành phố nơi có đất đấu giá và thông báo công khai ít nhất 02 lần trên Trang Thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản (Cổng Đấu giá tài sản quốc gia), Báo Bắc Ninh hoặc Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc, thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Trường hợp cần thiết có thể thông báo công khai trên báo in hoặc báo hình (Báo sử dụng hình ảnh là chủ yếu, kết hợp tiếng nói, âm thanh, chữ viết, được truyền dẫn, phát sóng trên các hạ tầng kỹ thuật ứng dụng công nghệ khác nhau) của Trung ương.

Tiêu đề của Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ vị trí thửa đất, khu đất hoặc tên dự án được đấu giá; nội dung chính của Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Thời gian, địa điểm đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Thửa đất, khu đất hoặc tên Dự án đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước;
- đ) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trong hồ sơ đấu giá. Đồng thời, sao gửi tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất biết, lưu giữ, làm cơ sở giám sát việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 19. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa**

Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến ngày mở cuộc đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem khu đất, thửa đất đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa. Việc tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa được thực hiện trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc và được lập thành biên bản.

## **Điều 20. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Quy định này đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Thời gian, cách thức, trình tự, thủ tục bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, xác định danh sách người/tổ chức đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, người/tổ chức không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định của Luật Đấu giá tài sản, quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Luật Đấu giá tài sản, pháp luật có liên quan đấu giá quyền sử dụng đất và Quy định này; tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Việc chốt danh sách, số lượng người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành biên bản, giữ bảo mật thông tin, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá.

## **Điều 21. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán 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 tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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 đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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.

Ngân hàng nơi nhận tiền đặt trước có trách nhiệm bảo mật tuyệt đối các thông tin liên quan đến danh sách, số lượng người đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước. Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, cơ quan chức năng nếu để xảy ra việc lộ, lọt thông tin.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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.

3. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, được nhận lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, diện tích, vị trí khu đất, thửa đất, đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã được niêm yết, thông báo công khai.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

5. Trường hợp 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. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc 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 Luật Đấu giá tài sản;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;
- d) Rút lại giá đã trả theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.



7. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

8. Khoản tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều này được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá.

## **Điều 22. Hình thức và phương thức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá:

Hình thức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá bằng một trong các hình thức sau:

- a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;
- b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
- c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Đấu giá trực tuyến (Khi có đủ các yêu cầu, điều kiện về kỹ thuật).

2. Phương thức đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất chỉ áp dụng theo phương thức trả giá lên.

## **Điều 23. Trình tự, thủ tục cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Trình tự, thủ tục cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

Các trường hợp phát sinh khi đấu giá quyền sử dụng đất như rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá, đấu giá không thành thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

## **Điều 24. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất vào Sổ Đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chuyển kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## **Điều 25. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. UBND cấp có thẩm quyền 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.

**Điều 26. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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 UBND 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.

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 theo thời gian và kết quả trúng đấu giá đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, 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.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định:

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo nội dung thông báo;

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế;

- Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền này thì phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. 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 quy định tại khoản 5 Điều 21 Quy định này.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (kể cả tiền chậm nộp) quy định tại khoản 2 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 UBND 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.

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.

4. Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do UBND cấp có thẩm quyền quyết định phù hợp với tính chất, điều kiện cụ thể của từng trường hợp giao đất, cho thuê đất. Trong đó, phải thể hiện rõ thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính và hậu quả pháp lý của việc vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

6. Trường hợp đấu giá tài sản gắn liền với đất thì Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố theo phân cấp hướng dẫn và thông báo bằng văn bản đối với tài sản trúng đấu giá cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất do UBND cấp có thẩm quyền quy định để đưa vào phương án đấu giá, Quy chế từng cuộc đấu giá và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

**Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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) Trình UBND 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 thuê đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND 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 khoản 1 Điều này.

**Điều 28. Nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa (đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư)**

Ngoài việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo khoản 2 Điều 26 Quy định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của pháp luật.

**Điều 29. 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 3 Điều 26 Quy định này, cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình UBND 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 26 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2 Điều 6 Quy định này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Quy định này.

2. Khoản tiền đặt trước (đã được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Quy định này) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách Nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. 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 nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

4. 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 sau:

a) 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;

b) 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.

5. Sau khi UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

+ Thông báo và gửi quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đến người trúng đấu giá;

+ Niêm yết công khai quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tại trụ sở UBND cấp xã nơi có thửa đất, khu đất bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (được lập thành biên bản);

+ Lập, báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (trong trường hợp tiếp tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất).

- UBND các huyện, thị xã, thành phố:

Trong trường hợp tiếp tục tổ chức đấu giá của thửa đất, khu đất bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm xác định lại giá khởi điểm thửa đất (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân) hoặc có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xác định lại giá khởi điểm khu đất (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án).

## Mục 2

### **Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích**

#### **Điều 30. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. UBND cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cấp huyện xem xét, quyết định; trong đó, hình thức cho thuê đất là Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 0 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp này được xác định theo Bảng giá đất hàng năm.

#### **Điều 31. Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Việc thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản nhưng bảo đảm nguyên tắc thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản không được vượt quá 10% giá trị quyền sử dụng đất công ích cho thuê.

2. Trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản thì Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất công ích theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

#### **Điều 32. Trình tự, thủ tục thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công**

Thực hiện theo trình tự, thủ tục Luật Đấu giá tài sản và các quy định pháp luật hiện hành về đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 33. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và việc ký kết hợp đồng thuê đất trúng đấu giá**

1. Căn cứ biên bản kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chuyên đến. UBND cấp xã quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với UBND cấp xã; nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã được ký kết.

## **Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định tại Điều 13 Quy định này theo quy định của pháp luật về đấu thầu, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng pháp luật;

b) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

c) Tham dự cuộc đấu giá;

d) Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định Luật Đấu giá tài sản;

đ) Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có hành vi vi phạm quy định Luật Đấu giá tài sản;

e) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Chịu trách nhiệm về hồ sơ pháp lý đối với khu đất, thửa đất đấu giá;

b) Kiểm tra, giám sát đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, quy định UBND tỉnh và phương án đấu giá đã được phê duyệt;

c) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh về việc xét duyệt điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá; có trách nhiệm bảo mật thông tin danh sách những người đăng ký, đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

đ) Phối hợp bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;

e) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

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

### **Điều 35. Trách nhiệm của người trúng đấu giá**

1. Đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là cá nhân (đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân):

a) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định;

b) Thực hiện việc xây dựng công trình theo quy hoạch, tiến độ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

a) Trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải thực hiện việc thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này để triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi trúng đấu giá;

b) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định;

c) Thực hiện ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư (đối với trường hợp pháp luật có quy định phải ký quỹ);

d) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng;

đ) Nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh.

Trường hợp trước khi đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa thì sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư có trách nhiệm nộp hoàn trả theo quy định. Nội dung này không áp dụng với các trường hợp đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Quy định này có hiệu lực;

e) Phê duyệt quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành. Việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý vốn đầu tư. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán, quyết toán trong hồ sơ thanh toán, quyết toán;

g) Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhà xây thô cho người mua thì người trúng đấu giá (chủ đầu tư) phải ký kết hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật, đúng giá chủ đầu tư đã niêm yết; thu đúng, thu đủ theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng (tuyệt đối không thu tiền ngoài hợp đồng hai bên đã ký), hạch toán, kế toán và kê khai thuế đúng quy định của pháp luật;

h) Cung cấp đầy đủ hồ sơ mua bán khi hoàn thành, gồm: Hợp đồng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình, bản vẽ mặt bằng hoàn công, biên bản bàn giao đất kèm nhà xây thô, thanh lý hợp đồng, phiếu nộp tiền, hóa đơn thuế giá trị gia tăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua theo quy định trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính với người bán.

### **Điều 36. Trách nhiệm của các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan; UBND các huyện, thị xã, thành phố**

#### **1. Sở Tư pháp:**

a) Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo đúng pháp luật, quy định của UBND tỉnh, bảo đảm công khai, minh bạch;

b) 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 UBND tỉnh. Thường xuyên tiến hành các hoạt động thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn;



c) Thường xuyên rà soát, cập nhật danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh gửi Bộ Tư pháp công bố trên Trang Thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản (Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia) theo quy định;

d) 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 Tài nguyên và Môi trường:

a) Hằng năm, giúp UBND tỉnh công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên Cổng Thông tin điện tử của UBND 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 UBND tỉnh; chỉ đạo công bố trên Cổng Thông tin điện tử của UBND cấp huyện;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố 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 UBND tỉnh theo quy định pháp luật và quy định của UBND tỉnh;

c) Xác nhận điều kiện “Không vi phạm pháp luật đất đai” đối với các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thực hiện dự án;

d) Trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của UBND tỉnh;

đ) Tổ chức bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và phân cấp của UBND tỉnh;

e) Phối hợp cung cấp thông tin danh sách các dự án nhà ở đủ điều kiện chuyển nhượng đất nền cho người dân tự xây dựng sau khi nhà đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy định của pháp luật;

g) Giúp UBND tỉnh tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông tin để công khai trên Cổng Thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Công khai danh sách các dự án chủ đầu tư đã thế chấp ngân hàng; danh sách chủ đầu tư vi phạm quy định pháp luật về đất đai;

h) Thông báo cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án; công khai kết quả kiểm tra trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Cổng Thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường.



### 3. Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để thẩm định phương án giá đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật và quy định của UBND tỉnh;

b) Theo dõi, đôn đốc việc thu tiền bảo vệ đất trồng lúa vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật; phối hợp với Cục Thuế tỉnh 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; chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố hướng dẫn chủ đầu tư quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành theo pháp luật về quản lý vốn đầu tư;

c) Hướng dẫn, kiểm tra UBND các huyện, thị xã, thành phố đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

### 4. Cục Thuế tỉnh:

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 như phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai đề xuất phương án, báo cáo UBND có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

### 5. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Phối hợp với các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế và UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

b) Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (đối với trường hợp phải ký quỹ theo quy định pháp luật về đầu tư) và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật về đất đai, đầu tư;

c) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020;

d) Phối hợp cung cấp thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị chậm tiến độ thực hiện theo Luật Đầu tư năm 2020, đề xuất phương án báo cáo UBND tỉnh xử lý theo quy định pháp luật.

### 6. Sở Xây dựng:

a) Tham mưu giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật và phân công của UBND tỉnh tại các dự án trong các lĩnh vực: Quy hoạch, kiến trúc, hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và thị trường bất động sản;



b) 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;

c) Phối hợp cung cấp thông tin, đăng tải danh sách chủ đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị đủ điều kiện chuyên nhượng cho người dân tự xây theo quy định của pháp luật trên Cổng Thông tin điện tử Sở Xây dựng.

#### 7. Công an tỉnh:

a) Chỉ đạo công an các cấp phối hợp với các ngành chức năng thực hiện công tác bảo đảm an ninh, trật tự các cuộc đấu giá;

b) Triển khai các biện pháp nắm bắt tình hình, phát hiện tội phạm, vi phạm pháp luật liên quan đến hoạt động đấu giá để điều tra, xử lý. Tiến hành điều tra, xác minh các vụ việc trái pháp luật, có dấu hiệu tội phạm để tập trung đấu tranh làm rõ. Tập trung vào các hành vi thông đồng, móc ngoặc, gây rối, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự cuộc đấu giá hoặc buổi công bố giá; các hành vi trái pháp luật khác để tác động, chi phối kết quả đấu giá;

c) 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 khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

#### 8. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Hàng năm, công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng 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 UBND cấp huyện;

Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn: 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 hàng năm cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở UBND cấp xã;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan báo cáo UBND 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;

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường 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 đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của UBND cấp huyện;

d) Đối với đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư:

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc người trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm của mình quy định tại khoản 2 Điều 35 Quy định này, bảo đảm đúng quy hoạch, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật;

- Kiểm tra, nghiệm thu và nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, diện tích đất công trình công cộng, thương mại và công trình khác (nếu có) để quản lý đúng pháp luật;

- Tổ chức quản lý quy hoạch, quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng, trật tự xây dựng công trình theo pháp luật và quy định phân công, phân cấp trên địa bàn tỉnh;

đ) Định kỳ 6 tháng, một năm tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp và Cục Thuế tỉnh.

9. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn, Ban Quản lý dự án xây dựng các huyện, thị xã:

a) Tham mưu lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;

b) Giúp cơ quan quản lý đất đai hoàn thiện phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cùng cấp thẩm định trước khi báo cáo Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

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

### **Điều 37. Xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo**

Việc xử lý vi phạm, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.

### **Điều 38. Quy định chuyển tiếp**

1. Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết UBND tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Trường hợp phương án giá đất đã trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật này.

2. Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 nhưng đến trước ngày Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 228 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.



3. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định số 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

4. Việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn, Ban Quản lý dự án xây dựng các huyện, thị xã tiếp tục thực hiện việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cho đến khi UBND tỉnh quyết định thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định tại Điều 14, khoản 15 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

#### **Điều 39. Tổ chức thực hiện**

Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

