

Số: /TTr-UBND

Hoàng Cát, ngày tháng năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư xã Hoàng Cát thuộc Mặt bằng phân lô đất ở tại thôn Nam Thọ, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa (MBQH số 07/MBQH UBND ngày 09/3/2021)**

Kính gửi:

- UBND huyện Hoàng Hóa;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện;
- Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện.

*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 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 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 các Nghị định của Chính phủ: số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; 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;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 Quyết định của UBND tỉnh: số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;*

45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; Căn cứ Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐND ngày 14/12/2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND và Nghị quyết số 319/2022/NQ-HĐND ngày 27/8/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Theo 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 2260/STP-BTTP ngày 10/10/2024 về việc hướng dẫn quy trình đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch khu dân cư thôn nam Thọ, xã Hoằng Cát thuộc Mặt bằng phân lô đất ở nông thôn tại thôn Nam Thọ xã Hoằng Cát, huyện Hoằng Hóa (MBQH số 07/MBQH - UBND ngày 09/3/2021);

UBND xã Hoằng Cát đề nghị UBND huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư xã Hoằng Cát thuộc Mặt bằng phân lô đất ở nông thôn tại thôn Nam Thọ xã Hoằng Cát, huyện Hoằng Hóa (MBQH số 07/MBQH - UBND ngày 09/3/2021) đối với 35 lô đất, tương ứng diện tích là: 4664,8 m<sup>2</sup> (có Phương án dự thảo kèm theo).

Kính trình UBND huyện xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT ĐU-HĐND (B/c);
- Lưu VP.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn An**

**Y BAN NHÂN DÂN  
XÃ HOÀNG CÁT**

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

## **PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư xã Hoàng Cát thuộc  
Mặt bằng phân lô đất ở nông thôn tại thôn Nam Thọ, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng  
Hóa (MBQH số 07/MBQH UBND ngày 09/3/2021)  
(Kèm theo Tờ trình số: /TTr-UBND ngày / /2025 của UBND xã Hoàng Cát)**

### **I. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM CỦA 17 LÔ ĐẤT BÁN 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:**

Khu đất đấu giá bao gồm 35 lô đất trên địa bàn xã Hoàng Cát thuộc Mặt bằng phân lô đất ở nông thôn tại thôn Nam Thọ, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa (MBQH số 07/MBQH UBND ngày 09/3/2021)

**b) Diện tích:** Tổng diện tích đấu giá (35 lô): 4.664,8 m<sup>2</sup>

##### **c) Hiện trạng:**

- San nền: Nền hiện trạng mặt bằng quy hoạch.
- Đường quy hoạch: Đã có đường theo quy hoạch.
- Hệ thống thoát nước: Đã có theo quy hoạch.
- Hệ thống điện chiếu sáng và vỉa hè lát đá: Đã có theo quy hoạch.

**d) Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá tại thời điểm bán đấu giá:**

Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo mặt bằng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất**

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

### **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 năm 2025.

## **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: Người được đăng ký tham gia đấu giá là cá nhân theo quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

### ***c) Tiền đặt trước:***

- Mức tiền đặt trước bằng **20%** giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Khoản tiền này được thu bằng tiền mặt, chuyển khoản bằng tiền đồng Việt Nam hoặc Giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói (hồ sơ) thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số gói (hồ sơ) 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.

- Tiền đặt trước được chuyển khoản vào tài khoản riêng của Tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước đó có giá trị dưới 5 (năm) triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá, thời hạn nộp trong 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

### ***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 năm 2016) 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 năm 2016.

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- 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:** thực hiện theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017;

**5. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá, phiếu trả giá bao gồm:**

**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 vợ/chồng của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp đứng sở hữu riêng); hoặc đồng sở hữu (nếu có);

+ Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú của người được uỷ quyền (nếu có);

+ Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ nộp tiền theo quy định.

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

***c) Phiếu trả giá hợp lệ:***

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu không nhàu nát, tẩy xóa, sửa chữa các nội dung về họ tên người tham gia trả giá, lô đất đăng ký tham gia và giá trả.

- Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá ghi cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ; trường hợp số tiền bằng số và số tiền bằng chữ không thống nhất thì căn cứ số tiền bằng chữ để xác định giá đã trả; trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại; trường hợp cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ đều không rõ ràng, không có nghĩa thì phiếu trả giá đó bị loại.

- Thời gian để khách hàng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu cho mỗi lô đất là từ **01** (một) đến **03** (ba) phút.

***d) Phiếu trả giá không hợp lệ:***

- Phiếu trả giá không phải do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

- Phiếu trả giá không xác định được giá trả.
- Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa, bị sửa chữa tại phần trả giá.
- Phiếu trả giá không ký và ghi rõ họ tên người trả giá.
- Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá.

## **6. Xác định giá đất khởi điểm để đấu giá**

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện 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 Điều 159, điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai, Khoản 5 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Dự kiến tiền sử dụng đất thu nộp ngân sách nhà nước là: **38.797.800.000 đồng**  
(*Ba mươi tám tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

- 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 đấu giá:**

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá thực hiện việc lựa chọn theo quy định tại Luật Đấu thầu năm 2023 và Khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi các thông tin cần thiết đến Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện để thực hiện việc đăng tải lựa chọn Tổ chức đấu giá trên cổng thông tin Quốc gia về Đấu thầu theo quy định.

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

Ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa.

## **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 huyện Hoàng Hóa, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- 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 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 huyện 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 và Khoản 11 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, cụ thể như sau:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế thì sau 120 (*một trăm hai mươi*) 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 Ủy ban nhân dân 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, nhưng không được tính lãi và 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 Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND huyện 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 huyện để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai; phối hợp đơn vị tổ chức đấu giá và UBND xã Hoàng Cát 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 năm 2016;
- 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 này; 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 năm 2016;
- 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 UBND xã Hoàng Cát, 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. 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 vợ/chồng, 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 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 dìm 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:**

***a) Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:***

- Thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá Thông báo của cơ quan Thuế, trên cơ sở Văn bản của cơ quan Thuế về việc không nộp đủ tiền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá. Người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp (ngoài khoản tiền đặt trước), nhưng không được tính lãi và trượt giá.

- Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

***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 năm 2016.

***c) Đối với tổ chức bán 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 năm 2024.