

Số: 22 /2021/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 10 tháng 11 năm 2021

**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;*  
*Căn cứ 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;*  
*Căn cứ 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 29/11/2013;*  
*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;*  
*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*  
*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*  
*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*  
*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*  
*Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;*  
*Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*  
*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*  
*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*  
*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

Căn cứ Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

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;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của 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 Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;


Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 50/TTr-STP ngày 18/10/2021.

## 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 20/11/2021; thay thế Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 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, 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./.

Nơi nhận: 

- 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, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, TNMT, KTTH, CVP, T3.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



  
Nguyễn Hương Giang

## 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: 22 /2021/QĐ-UBND ngày 10 /11/2021 của UBND 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 (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, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản chưa được điều chỉnh trong Quy định này 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, 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, UBND các xã, phường, thị trấn (trường hợp đấu giá để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn).
2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.
3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
4. 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.

5. Quỹ đất đấu giá: Bao gồm các khu đất (để thực hiện dự án đầu tư) hoặc thửa đất, lô đất (để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở).

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

Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại Điều 117 của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016:

1. Công khai, 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 tại Điều 6 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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 phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

## **Chương II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 5. Người được tham gia đấu giá**

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

#### **Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 5 Quy định này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phát hành phù hợp với từng dự án cụ thể. Trong đơn có cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, thực hiện dự án đúng tiến độ, nộp tiền đúng thời hạn theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá;

2. Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;

3. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư 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 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 trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác;

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

a) Các điều kiện về năng lực tài chính:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Giấy tờ để chứng minh vốn thuộc sở hữu là báo cáo tài chính 02 năm liền kê đủ điều kiện (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). Báo cáo tài chính của doanh nghiệp bảo đảm đúng quy định pháp luật về tài chính, kế toán, kiểm toán. Đối với doanh nghiệp mới thành lập, giấy tờ để chứng minh vốn thuộc sở hữu là xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại.

- Có văn bản thỏa thuận sơ bộ việc ký kết hợp đồng cho vay vốn của tổ chức tín dụng hoặc tổ chức, cá nhân khác về việc cho người tham gia đấu giá vay vốn để thực hiện dự án đầu tư (nếu trúng đấu giá).

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 tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

b) Điều kiện về kỹ thuật, kinh nghiệm:

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 về năng lực kỹ thuật, kinh nghiệm trong quản lý, thi công hạ tầng kỹ thuật, công trình.

5. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

6. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn thì không áp dụng các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này.

7. Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì 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.

#### **Điều 7. Người không được tham gia đấu giá**

1. Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 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**

1. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
2. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
3. Quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
4. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
5. Đất cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;
6. Đất sử dụng vào mục đích giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
7. Đất để giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
8. Đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
9. Đất Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013; đất Nhà nước thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn);
10. Đất do UBND xã, phường, thị trấn; tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;
11. Đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) để thực hiện dự án đầu tư.

## **Điều 9. Điều kiện về thửa đất được đưa ra đấu giá**

Đất được đưa ra đấu giá phải bảo đảm các điều kiện sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; quyết định phê duyệt danh mục đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm của UBND tỉnh; kế hoạch phát triển nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt;
2. Đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích đất đưa ra đấu giá, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

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 để đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

4. Trường hợp bố trí được nguồn ngân sách hoặc nguồn ứng vốn từ Quỹ Phát triển đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn.

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

5. Trường hợp không thể bố trí được nguồn ngân sách nhà nước hoặc nguồn ứng vốn từ Quỹ Phát triển đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo UBND tỉnh cho phép đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư nếu đáp ứng đủ 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; 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 quyền lập và phê duyệt phương án đấu giá:

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, quyết định phê duyệt danh mục đấu giá quyền sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có) và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có:

a) 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 lập, báo cáo UBND tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013;

b) UBND xã, phường, thị trấn lập, báo cáo UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể như sau:

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 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) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của khu đất, thửa đất, lô 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; mức phí tham gia đấu giá; 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 trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc các trường hợp phải ký quỹ khác theo quy định pháp luật về đầu tư (nếu có);

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

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

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

h) Phương thức lựa chọn tổ chức đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

k) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất;

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

m) 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**

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

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

1. Căn cứ hồ sơ khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung quyết định đấu giá quyền sử dụng đất còn có:

Tên dự án, hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, địa điểm xây dựng, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án, thời gian và tiến độ thực hiện dự án, nguồn vốn, phương án quản lý, vận hành dự án, các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung khác liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện.

3. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

a) UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013;

b) UBND cấp huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013.

## **Điều 13. Giá khởi điểm và bước giá đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Xác định giá khởi điểm:

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; UBND các huyện, thành phố có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định pháp luật, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thông qua trước khi báo cáo UBND tỉnh quyết định.

2. 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 tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trước đó.

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 14. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Sau khi có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên Cổng Thông tin điện tử

của mình, Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Nội dung chính của thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Với từng cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đề ra các tiêu chí cụ thể để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản, tiêu chí quy định tại khoản 2 Điều này để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND cấp có thẩm quyền về việc lựa chọn.

4. Trường hợp lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thông qua đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định pháp luật về đấu thầu.

### **Điều 15. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tại Điều 14 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 (sau đây gọi là hợp đồng dịch vụ đấu giá) với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá phải được lập thành văn bản, gồm những nội dung chính quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp hồ sơ khu đất, thửa đất, lô 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;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc thông tin quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (trường hợp đấu giá để thực hiện dự án đầu tư);
- Quyết định thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);
- Báo cáo về công tác giải phóng mặt bằng của chủ đầu tư dự án, đơn vị quản lý khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá;
- Bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư.

3. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin theo hồ sơ do đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp.

4. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức 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 năm 2016, 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 hoặc tổ chức đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi tổ chức đấu giá tài sản nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá 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, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện;

b) Tổ chức 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;

c) Tổ chức 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 đăng ký tham gia đấu giá, 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 đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá hoặc sai lệch hồ sơ tham gia đấu giá hoặc sai lệch kết quả đấu giá;

đ) Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá 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: Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, quy định về thù lao dịch vụ đấu giá trong Luật Đấu giá tài sản năm 2016, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận về mức thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá để 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 quy định tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của 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.

### **Điều 16. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức 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.

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, chính quyền địa phương 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 17. 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.

Nội dung chính Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá.

### **Điều 18. Niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND cấp xã nơi có đất đấu giá. Các thông tin chính phải niêm yết được quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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 niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất tại UBND cấp xã phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất đấu giá.

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 công khai 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 công khai 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 19. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ngoài việc thực hiện niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18 Quy định này, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất 02 lần 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 hoặc địa phương và Công Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản; 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.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính quy định tại khoản 4 Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất 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 20. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa**

Kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất 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, lô đất đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa liên tục ít nhất là 02 ngày.

**Điều 21. Bán hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất bán hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá, gồm:

- a) Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- c) Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất, lô đất (nếu có);
- đ) Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc thiết kế tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có);
- e) Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng hình thức trả giá gián tiếp.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm thu tiền mua hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Trường hợp cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

## **Điều 22. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, gồm:

a) Đơn đề nghị tham gia đấu giá; trong đơn cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá;

b) Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, thẻ căn cước công dân, sổ hộ khẩu (đối với cá nhân); giấy đăng ký hoạt động, giấy phép đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức);

c) Các văn bản, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Quy định này (trường hợp đấu giá thực hiện dự án);

d) Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng hình thức trả giá gián tiếp (được niêm phong và bảo quản theo chế độ bảo mật).

2. Người đăng ký tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đủ điều kiện thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm kiểm tra hồ sơ để xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này.

## **Điều 23. Lập biên bản chốt danh sách, số lượng người đăng ký tham gia đấu giá**

1. Thời điểm kết thúc việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tiến hành lập biên bản chốt số lượng, danh sách người đăng ký tham gia.

2. Việc chốt danh sách, số lượng người đăng ký tham gia đấu giá 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 24. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đã được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất (tối thiểu là 05% và tối đa là 20% giá khởi điểm của khu đất, thửa đất, lô đất đấu giá).

Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản riêng của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Tiền đặt trước được thu bằng tiền mặt, chuyển khoản bằng 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. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp của văn bản này.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

3. Người tham gia đấu giá 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, lô đất đấu giá đã được niêm yết, thông báo công khai.

4. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và 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 hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ các 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 và được trừ vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 tước 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;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

7. Khoản tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá 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 25. Hình thức và phương thức đấu giá**

### **1. Hình thức đấu giá:**

Theo quy định tại Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm 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 26. Trình tự, thủ tục cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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 tại các Điều 50, Điều 51, Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **Điều 27. 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, tổ chức đấu giá tài sản 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. Trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện thì trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản cho người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng.

2. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, 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 28. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án**

Thực hiện theo Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc đã tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành thì các cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định, làm các thủ tục báo cáo UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020; khoản 3 Điều 29, Điều 30, Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ nếu nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được gửi đồng thời cho cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đất đai.

**Điều 29. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai**

1. Căn cứ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người trúng đấu giá phải thực hiện việc kê khai và nộp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tại Văn phòng Đăng ký đất đai. Thời hạn nộp hồ sơ tối đa không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Quá thời hạn trên, nếu người trúng đấu giá không thực hiện việc kê khai và nộp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế để ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho người trúng đấu giá.

2. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 30. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư) sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho người trúng đấu giá về nghĩa vụ tài chính. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp và phương thức, thời gian, địa điểm phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ, 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; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có);

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa cho cơ quan tài nguyên và môi trường (nếu có).

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư) 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở (đấu giá từng thửa đất, lô đất):

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 100% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- 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;

- Sau thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả tiền chậm nộp), sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 100% tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, 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;

- Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (kể cả tiền chậm nộp), sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định pháp luật trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế.

4. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền tại Kho bạc Nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc Nhà nước ủy nhiệm thu) theo đúng thời hạn tại thông báo do cơ quan thuế ban hành và chấp hành việc hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 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 cấp huyện 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 đưa vào phương án đấu giá, Quy chế từng cuộc đấu giá và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

**Điều 31. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Căn cứ vào quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư), tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ, tiền chậm nộp của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất theo quy định pháp luật và phân công, phân cấp của UBND tỉnh. Trường hợp đấu giá để thực hiện dự án đầu tư, sau khi có thông báo quyết toán tiền sử dụng đất của cơ quan tài chính, biên bản bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án của nhà đầu tư cho địa phương quản lý, cơ quan tài nguyên và môi trường mới cấp đủ 100% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan và quy định của UBND tỉnh.

3. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường 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 đấu giá thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

4. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

**Điều 32. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. 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 trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 30 Quy định này ngay sau khi có văn bản của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt trước (đã được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 5 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016) 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, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 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, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) 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, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) trong từng trường hợp cụ thể.

### **Điều 33. 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) 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;

b) Trên cơ sở các tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Thông tư của Bộ Tư pháp thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quy định tại Điều 14 Quy định này, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng pháp luật;

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

d) Tham dự cuộc đấu giá;

đ) 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 Đấu giá tài sản năm 2016; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, điểm c hoặc điểm d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

g) 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 năm 2016 và quy định của pháp luật về dân sự;

h) 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, lô đất đấu giá;

b) Kiểm tra, giám sát đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá 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 tổ chức thực hiện cuộc đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh về việc xét duyệt điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá; 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 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 34. Trách nhiệm của người trúng đấu giá**

1. Đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân (đất chia lô, thửa):

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 thực hiện dự án đầu tư:

a) 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;

b) Thực hiện việc ký quỹ hoặc bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư, trong trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Điều 43 của Luật Đầu tư năm 2020, Điều 25 Nghị

định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Thời điểm thực hiện việc ký quỹ, bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

c) Thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án đúng quy hoạch, tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng;

d) 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;

đ) Cung cấp đầy đủ hồ sơ mua bán khi hoàn thành, gồm: Hợp đồng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình, 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 và công trình trên 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;

e) Lập hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành gửi cơ quan tài chính thẩm định theo phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh. Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án cho địa phương quản lý; lập hồ sơ quyết toán tiền sử dụng đất gửi Sở Tài chính thẩm định;

f) Nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015, Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 29/9/2015 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, phát triển 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.

#### **Chương IV** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 35. Trách nhiệm của các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan; UBND các huyện, 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 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 đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh gửi Bộ Tư pháp công bố trên Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản 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) Lập kế hoạch định giá đất cụ thể; tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất do UBND các huyện, thành phố gửi đến, trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và UBND các huyện, thành phố tổ chức xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất 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 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;

f) 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;

g) 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;

h) Phối hợp với Sở Tài chính quyết toán tiền sử dụng đất của dự án (nếu có).

## 3. Sở Tài chính:

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và UBND các huyện, thành phố tổ chức xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật và quy định của UBND tỉnh;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

d) Phối hợp với Cục Thuế tỉnh theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền đấu giá quyền sử dụng đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật; tổ chức thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở (đối với dự án do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đầu tư hoặc ủy quyền) trình UBND tỉnh phê duyệt quyết toán; quyết toán tiền sử dụng đất của dự án;

d) Hướng dẫn, kiểm tra UBND cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

đ) Phối hợp với Quỹ Phát triển đất tham mưu UBND tỉnh cân đối nguồn vốn để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 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, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) theo kết quả trúng đấu giá; có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án, báo cáo UBND tỉnh xử lý các trường hợp chậm nộp hoặc không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có);

c) Phối hợp với Sở Tài chính quyết toán tiền sử dụng đất của dự án (nếu có).

#### 5. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tham gia Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; phối hợp với các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế và UBND các huyện, 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.

#### 6. Sở Xây dựng:

a) Giúp UBND tỉnh quản lý quy hoạch, quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý các hoạt động kinh doanh bất động sản, nhà ở... theo quy định của pháp luật và UBND tỉnh; thẩm định dự án đầu tư hạ tầng trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định;

b) Có trách nhiệm kiểm tra việc đầu tư hạ tầng theo thiết kế đã được phê duyệt, nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật đối với các quỹ đất thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh được quy định tại khoản 4 Điều 12 Quy định này theo yêu cầu của UBND tỉnh đối với các dự án cụ thể (được nêu trong phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất);

c) Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thực hiện việc huy động vốn, góp vốn, đăng tin quảng cáo, tiếp thị, đặt cọc, giữ chỗ, kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các quyền, trách nhiệm khác theo đúng quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản;

d) Thông báo cho phép chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về 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. Xác lập án 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, thành phố:

a) Lập kế hoạch định giá đất cụ thể, danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt;



b) 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;

c) 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 34 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, các lô đất công trình công cộng, thương mại và công trình khác (nếu có) để quản lý đúng pháp luật;

d) 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;

đ) Chỉ đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thành phố: Tổ chức thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở (đối với dự án do Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định đầu tư) trình UBND cấp huyện phê duyệt;

e) Bố trí nguồn vốn từ ngân sách cấp huyện, nguồn ứng vốn từ Quỹ Phát triển đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án đấu giá quyền sử dụng đất;

g) Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn:

Bố trí nguồn vốn từ ngân sách xã, phường, thị trấn; nguồn ứng vốn từ Quỹ Phát triển đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

9. Trách nhiệm của 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:

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) Đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt;

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

d) Thông báo, đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

10. Quỹ Phát triển đất tỉnh Bắc Ninh:

Có trách nhiệm bố trí nguồn vốn phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

**Điều 36. 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 37. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp quỹ đất đấu giá thực hiện dự án đầu tư có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trong quy định này mà đã được UBND tỉnh có văn bản đồng ý chủ trương cho đấu giá thì tiếp tục được thực hiện.

2. Các văn bản hướng dẫn trước đây không phù hợp với Quy định này đều được bãi bỏ.

**Điều 38. 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, 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. *ga*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hương Giang