

Số: /TTr-UBND

Hoàng Kim, ngày tháng 12 năm 2024

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất  
Khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch  
số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 (17 Thỉnh Đông)**

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;*

*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 Hoá; 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 Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND 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 Dự án khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 ( 17 Thỉnh Đông).*

- Tổng số lô đất theo MBQH: 186 lô; tổng diện tích: 28.631,4 m<sup>2</sup> (Đã đấu giá giai đoạn 1: 50 lô và xét giao 04 lô đất tái định cư với tổng diện tích: 8.672,1m<sup>2</sup>).

- Số lô đấu giá giai đoạn 2: 132 lô; tổng diện tích đấu giá: 19.959,3m<sup>2</sup>.

Để có cơ sở tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất (*Có danh sách kèm theo*) thuộc Dự án khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 (17 Thịnh Đông). UBND xã Hoàng Kim xây dựng phương án đấu giá QSDĐ (*có Phương án số 01/PA-UBND ngày 30 /12/2024 kèm theo*) trình UBND huyện xem xét, phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- UBND huyện (đ/n);
- Phòng Tài nguyên và MT (b/c);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Quang Thành**

**BẢNG ĐỀ XUẤT GIÁ CÁC LÔ ĐẤT ĐỀ ĐẦU GIÁ QSD ĐẤT**

**Mặt bằng sử dụng đất điểm dân cư thôn 5,6,7 xã Hoàng Kim số 103/MBQH-UBND  
ngày 16/12/2019 (MB số 17) xã Hoàng Kim, huyện Hoàng Hoá**

(Kèm theo tờ trình số: /TTr-UBND ngày 12/2024 của UBND xã Hoàng Kim )

STT	Lô số	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm/lô (đồng)	Tổng số lô	Tổng DT	Tổng tiền (đồng)
<b>Từ B1 đến B43</b>			<b>43.000.000,0</b>	<b>40,0</b>	5.995,9	<b>45.423.100.000,0</b>
1	B1	148,0	8.500.000	1	148,0	1.509.600.000
2	B2 đến B20	150,0	8.500.000	19	2.850,0	24.225.000.000
3	B24	146,2	6.500.000	1	146,2	950.300.000
4	B25	146,2	6.500.000	1	146,2	950.300.000
5	B26	155,5	6.500.000	1	155,5	1.212.900.000
6	B27 đến B43	150,0	6.500.000	17	<b>2.550,0</b>	16.575.000.000
<b>Từ E1 đến E20</b>			<b>26.000.000,0</b>	<b>20,0</b>	2.997,9	<b>19.688.500.000,0</b>
1	E1	155,5	6.500.000	1	155,5	1.212.900.000
2	E2	146,2	6.500.000	1	146,2	950.300.000
3	E3	146,2	6.500.000	1	146,2	950.300.000
4	E4 đến E20	150,0	6.500.000	17	<b>2.550,0</b>	16.575.000.000
<b>Từ A1 đến A48</b>			<b>58.000.000,0</b>	<b>48,0</b>	7.275,5	<b>55.561.000.000,0</b>
1	A1	171,5	8.500.000	1	171,5	1.749.300.000
2	A2 đến A23	150,0	8.500.000	22	3.300,0	28.050.000.000
3	A24	158,0	8.500.000	1	158,0	1.611.600.000
4	A25	188,0	6.500.000	1	188,0	1.466.400.000
5	A26 đến A45	150,0	6.500.000	20	3.000,0	19.500.000.000
6	A46	149,5	6.500.000	1	149,5	971.750.000

7	A47	149,5	6.500.000	1	149,5	971.750.000
8	A48	159,0	6.500.000	1	<b>159,0</b>	1.240.200.000
<b>Từ D1 đến D24</b>			<b>39.000.000,0</b>	<b>24,0</b>	3.690,0	<b>24.467.300.000,0</b>
1	D1	212,0	6.500.000	1	212,0	1.653.600.000
2	D2 đến D 3	160,0	6.500.000	2	320,0	2.080.000.000
3	D4 đến D21	150,0	6.500.000	18	2.700,0	17.550.000.000
4	D 22	159,0	6.500.000	1	159,0	1.240.200.000
5	D23	149,5	6.500.000	1	149,5	971.750.000
6	D24	149,5	6.500.000	1	<b>149,5</b>	971.750.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>-</b>	<b>166.000.000,0</b>	<b>132,0</b>	19.959,3	<b>145.139.900.000,0</b>

ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HOÀNG KIM

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

**PHƯƠNG ÁN  
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Thực hiện dự án: Khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt  
bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 ( 17 Tháng Đông)**

*Hoàng Kim, năm 2024*

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HOÀNG KIM**

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

Số: 01/PA-UBND

Hoàng Kim, ngày 30 tháng 12 năm 2024.

**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7  
xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019  
( 17 Thịnh Đông)**

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;*

*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 Hoá; 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 Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND 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 Dự án khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 ( 17 Thịnh Đông).*

Để có cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, UBND xã Hoàng Kim lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 (17 Thịnh Đông). UBND xã Hoàng Kim xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng với các nội dung sau:

## **I. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM CỦA CÁC 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**

- **Vị trí:** Khu đất đấu giá bao gồm 132 lô đất trên địa bàn xã Hoàng Kim thuộc MBQH số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 (MB số 17).

- **Diện tích:** Tổng diện tích đấu giá: 19.959,3m<sup>2</sup>.

#### **- Hiện trạng:**

+ Danh mục loại đất: Đất ở tại nông thôn

+ San nền: Nền hiện trạng mặt bằng quy hoạch.

+ Đường quy hoạch: Đã thi công 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.

- Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá tại thời điểm bán đấu giá 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. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:**

Trong Quý I năm 2024.

**2. 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 được tham gia đấu giá:**

- Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 của Luật Đất đai 2024, đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định hiện hành khác.

- Người tham gia đấu giá có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành, trong đó có ghi đầy đủ các thông tin trên đơn đề nghị và nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời gian nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; nộp phí đấu giá, khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo thời hạn được niêm yết, công khai về việc bán đấu giá.

- Trong một gói (hồ sơ) đấu giá thì một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị trong tổ chức đó tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp trong tổng công ty đó 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.

**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 nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của Tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng, trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 (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:

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

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

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

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



- + Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.
- Tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại thì thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

### **3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá**

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;

Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh.

### **4. 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.

### **5. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:**

Thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính; 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.

### **6. Dự kiến giá trị thu được và việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:**

- Dự kiến tiền sử dụng đất thu nộp ngân sách nhà nước là: **145.139.900.000 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm triệu một trăm ba mươi chín nghìn chín trăm đồng*)

- Dự kiến sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Để thanh toán chí 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 quyền sử dụng đất tham mưu cho UBND huyện lựa chọn tổ chức đấu giá theo Luật đấu giá tài sản, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và Điều 13 Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

### **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, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:**

#### **a) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:**

Chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan Thuế phát hành và gửi thông

báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp.

- Thời gian nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá:

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

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

Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành, Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- *Tài khoản nộp tiền:*

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 (ngày thứ ba mươi) 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 Covid-19 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.

**c) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:**

- Nguyên tắc cấp GCN QSD đất thực hiện theo điều 138 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất

đai. quy định về cấp GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các quy định khác có liên quan. Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cá nhân của cả vợ (chồng) tại thời điểm trúng đấu giá QSD đất (trừ khi có văn bản chứng minh tài sản riêng).

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện trình UBND huyện cấp GCN QSD đất, chỉ đạo UBND xã Hoàng Kim tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa cho hộ gia đình, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

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

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời gian và trình tự thủ tục quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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; Điều 22 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 16/9/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

#### **11. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và Môi trường):**

*a)* Thông báo công khai việc thuê tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

*b)* Tham mưu cho UBND huyện lựa chọn tổ chức đấu giá, ký kết hợp đồng thuê tổ chức đấu giá thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

*c)* Chuẩn bị hồ sơ các thửa đất đấu giá trình UBND huyện phê duyệt.

*d)* Chuẩn bị hồ sơ xác định giá đất khởi điểm của các thửa, lô đất đấu giá (gồm văn bản đề nghị xác định giá đất khởi điểm kèm theo phương án giá, báo cáo thuyết minh phương án giá đất khởi điểm, phụ lục thông tin của thửa đất đấu giá) tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện xác định giá đất khởi điểm để đấu giá, trình UBND huyện phê duyệt.

*e)* Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

*f)* Yêu cầu dừng cuộc đấu giá nếu phát hiện trong cuộc bán đấu giá có dấu hiệu vi phạm quy chế đấu giá và quy định tại Điều 9 Luật Đấu giá tài sản; thực hiện tổ chức đấu giá lại theo quy định.

*g)* Báo cáo Chủ tịch UBND huyện về việc tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (kèm theo Hợp đồng thuê tổ chức đấu giá thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất, biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất), trình UBND huyện phê duyệt.

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

*i)* Phối hợp với Chi cục thuế, Kho bạc, Phòng Tài chính - Kế Hoạch, UBND xã Hoàng Kim theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền đấu giá quyền sử dụng đất vào NSNN theo quy định của pháp luật, tham mưu UBND huyện hủy Quyết định công nhận kết quả đấu giá đối với các trường hợp vi phạm Quy định về nộp tiền sử dụng đất.

k) Chỉ đạo UBND xã Hoàng Kim, đơn vị có liên quan để bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

l) Tổng hợp, báo cáo kết quả đấu giá gửi UBND huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp và các quy định khác tại Điều 24 Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

**12. Quyền, nghĩa vụ và các hành vi nghiêm cấm của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:**

**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 quyền sử dụng đất quy định tại Điều 4 và Điều 16 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- 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).

- Chấp hành nghiêm túc nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

**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 theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Người trúng đấu giá 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 phải thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 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 đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đùm giã, 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;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

### **13. 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 (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định).
- Căn cước công dân, sổ hộ khẩu của cả vợ và chồng (trừ trường hợp có nhu cầu đứng tên tài sản riêng).
- Hợp đồng ủy 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 Hoàng 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 thông tin cần thiết ghi đầy đủ, chính xác vào phiếu trả giá do công ty đấu giá phát hành.

- Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá ghi đầy đủ số tiền bằng số, số tiền bằng chữ và phải thống nhất với nhau, 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.

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

#### **d) Phiếu trả giá không hợp lệ:**

- Phiếu trả giá không phải do Công ty tổ chức đấu giá phát hành;
- Phiếu trả giá không điền thông tin cá nhân, số lô, diện tích, vùng quy hoạch của lô đất, giá trả bằng số và giá trả bằng chữ.
- Giá trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

- Giá trả bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không có nghĩa.
- Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa, bị sửa chữa tại phần trả giá.
- Phiếu trả giá không ký, ghi rõ họ tên người trả giá.
- Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá.

#### **14. Xử lý vi phạm:**

##### **a) Đối với người trúng đấu giá:**

- Thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

- Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điều 20 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá, hồ sơ trình hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá theo quy định tại Điều 5 Thông tư 30/2014/TT-BTN&MT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá do vi phạm về thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại, không được tính lãi suất và được nộp vào ngân sách Nhà nước.

- 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** nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**c) Đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá** thực hiện theo quy định tại Điều 10 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

**d) Đối với cán bộ, công chức có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất** không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái quy định của Phương án này và các quy định khác của pháp luật có liên quan; có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên liên quan hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng, thì tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

*Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo đúng Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc hội khóa XIV thông qua ngày 17/11/2016; Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan./.*

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu dân cư thôn 5, thôn 6, thôn 7 xã Hoàng Kim thuộc mặt bằng quy hoạch số 103/MBQH-UBND ngày 16/12/2019 (17 Thịnh Đông) để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Hoàng Kim kính trình UBND huyện xem xét phê duyệt./.