

## UBND TỈNH QUẢNG NINH SỞ TƯ PHÁP

\*\*\*

### **TÌM HIỂU QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CÁC TRƯỜNG HỢP, ĐIỀU KIỆN ĐỂ TIẾN HÀNH ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN THAM GIA ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG CHO THUÊ ĐẤT, NỢP TIỀN SỬ DỤNG VÀ TIỀN THUÊ ĐẤT SAU KHI TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

*(Theo Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2024; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024)*



Ảnh: Internet

*Quảng Ninh – Năm 2024*

### **I. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất** (theo quy định khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024).

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

- Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217\* của Luật Đất đai, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;
- Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

### **II. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất** (Theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024)

- Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **III. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho thuê đất** (Theo quy định khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

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

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; bảo đảm các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát dự án; điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; đảm bảo các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định đối

với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.



Ảnh: Internet

#### **IV. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Theo quy định khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)**

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng

đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

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