

## PHƯƠNG ÁN

### **Đấu giá quyền sử dụng đối với 135 suất đất cho nhân dân làm nhà ở tại dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới xã Quang Hưng giai đoạn 3** (Kèm theo Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Hưng)

#### **Điều 1: Đối tượng và phạm vi điều chỉnh**

Phương án này quy định nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của UBND xã Quang Hưng, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá Quyền sử dụng đối với 135 suất đất cho nhân dân làm nhà ở tại dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới xã Quang Hưng giai đoạn 3 theo mặt bằng quy hoạch tổng thể được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 2: Giải thích từ ngữ**

**1. Người tham gia đấu giá:** Là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (cá nhân đủ 18 tuổi trở lên là công dân Việt Nam, có đủ năng lực hành vi dân sự) thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan, đã mua hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá và được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**2. Suất đất:** Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

**3. Giá khởi điểm:** Giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt (giá khởi điểm chưa bao gồm lệ phí địa chính và lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) được áp dụng trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp đối với từng thửa (suất) đất, (lô đất).

**4. Bước giá:** Do UBND xã quy định áp dụng cho các thửa đất được đấu giá nói trên. Bước giá cộng với giá khởi điểm để xác định kết quả của người tham dự đấu giá.

**5. Giá hợp lệ:** Là giá trả cho một mét vuông ( $01m^2$ ) đất, không được thấp hơn giá khởi điểm, phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

**6. Giá trúng đấu giá:** Là giá trả cho một mét vuông ( $m^2$ ) đất trên cùng một thửa đất đấu giá quy định phải ít nhất bằng giá khởi điểm cộng một bước giá trở lên.

**7. Tiền đặt trước:** Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp trước khi tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước từ 10% đến 50% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 3. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các suất đất đấu giá.**

**1. Loại đất:** Đất ở tại nông thôn, diện tích đối với 135 suất (thửa) đất là 14.823,7m<sup>2</sup>

**2. Khu đất:** Các khu đất bao gồm nhiều thửa đất đã được giải phóng mặt bằng, san nền, xây dựng hệ thống thoát nước để xây dựng nhà ở trên khu đất đấu giá này và không có tài sản trên đất, cụ thể như sau:

| STT                 | Ký hiệu suất đất                                                        | Số lượng  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đặc điểm, vị trí                                                                                          | Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Khu LK1</b>   |                                                                         | <b>11</b> | <b>1.062,1</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                   | Suất LK1-01 và LK1-19                                                   | 2         | 196,9                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 2                   | Suất LK1-10                                                             | 1         | 108,3                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m trở lên và 01 mặt đường có chiều rộng từ 3,5m đến dưới 7m | 14.850.000                           |
| 3                   | Các suất LK1-02; LK1-04; LK1-06; LK1-08; LK1-11; LK1-12; LK1-14; LK1-17 | 8         | 756,9                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| <b>II. Khu LK2</b>  |                                                                         | <b>8</b>  | <b>984,5</b>                |                                                                                                           |                                      |
| 1                   | Suất LK2-01                                                             | 1         | 134,1                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 2                   | Các suất từ LK2-02 đến LK2-07                                           | 6         | 705,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 3                   | Suất LK2-11                                                             | 1         | 145,4                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| <b>III. Khu LK3</b> |                                                                         | <b>11</b> | <b>1.441,7</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                   | Suất LK3-01 và LK3-06                                                   | 2         | 215,4                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 2                   | Suất LK3-02                                                             | 1         | 106,3                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m                                                   | 11.500.000                           |
| 3                   | Các suất từ LK3-07 đến LK3-14                                           | 8         | 1.120,0                     | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| <b>IV. Khu LK4</b>  |                                                                         | <b>12</b> | <b>1.318,4</b>              |                                                                                                           |                                      |

| STT                | Ký hiệu suất đất                                      | Số lượng  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đặc điểm, vị trí                                                                                          | Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1                  | Các suất từ LK4-04 đến LK4-07 và từ LK4-11 đến LK4-14 | 8         | 800,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 2                  | Suất LK4-15                                           | 1         | 133,5                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| 3                  | Các suất từ LK4-16 đến LK4-18                         | 3         | 384,9                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| <b>V. Khu LK5</b>  |                                                       | <b>24</b> | <b>2.508,2</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                  | Suất LK5-01                                           | 1         | 121,5                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 2                  | Các suất từ LK5-02 đến LK5-05                         | 4         | 420,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 3                  | Suất LK5-06                                           | 1         | 111,1                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| 4                  | Các suất từ LK5-07 đến LK5-13                         | 7         | 660,3                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m                                                   | 11.500.000                           |
| 5                  | Các suất từ LK5-14 đến LK5-18 và LK5-20               | 6         | 600,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 6                  | Suất LK5-21                                           | 1         | 112,5                       | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 7                  | Các suất từ LK5-22 đến LK5-24                         | 3         | 363,6                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 8                  | Suất LK5-25                                           | 1         | 119,2                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| <b>VI. Khu LK6</b> |                                                       | <b>26</b> | <b>2.684,4</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                  | Các suất LK6-01; LK6-06; LK6-21 và LK6-26             | 4         | 444,4                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| 2                  | Các suất từ LK6-02 đến LK6-05                         | 4         | 420,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 3                  | Các suất từ LK6-07 đến LK6-20                         | 14        | 1,400,0                     | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở                                                           | 13.500.000                           |

| STT                  | Ký hiệu suất đất                                   | Số lượng   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đặc điểm, vị trí                                                                                          | Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|----------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                      |                                                    |            |                             | lên                                                                                                       |                                      |
| 4                    | Các suất từ LK6-22 đến LK6-25                      | 4          | 420,0                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| <b>VII. Khu LK7</b>  |                                                    | <b>24</b>  | <b>2.917,4</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                    | Suất đất LK7-01 và LK7-12                          | 2          | 222,2                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| 2                    | Các suất từ LK7-04 đến LK7-11                      | 8          | 971,9                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 3                    | Các suất LK7-14 và LK7-15                          | 2          | 193,8                       | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 4                    | Suất LK7-16 và LK7-28                              | 2          | 296,1                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| 5                    | Các suất từ LK7-17 đến LK7-26                      | 10         | 1.233,4                     | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| <b>VIII. Khu LK8</b> |                                                    | <b>19</b>  | <b>1.907,0</b>              |                                                                                                           |                                      |
| 1                    | Suất LK8-01                                        | 1          | 93,1                        | Góc, tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 7m đến dưới 15m và 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên | 15.525.000                           |
| 2                    | Các suất từ LK8-02 đến LK8-14 và LK8-16 đến LK8-19 | 17         | 1.700,0                     | Tiếp giáp 01 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                       | 13.500.000                           |
| 3                    | Suất LK8-20                                        | 1          | 113,9                       | Góc, tiếp giáp 02 mặt đường có chiều rộng từ 15m trở lên                                                  | 15.525.000                           |
| <b>Tổng</b>          |                                                    | <b>135</b> | <b>14.823,7</b>             |                                                                                                           |                                      |

Giá khởi điểm căn cứ theo Quyết định số 1622/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND xã Quang Hưng ngày 24 tháng 07 năm 2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng 167 suất đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư mới xã Quang Hưng giai đoạn 3.

**Điều 4. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất.**

**1. Mục đích:** Đất ở tại nông thôn (ONT)

**2. Hình thức:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

### **3. Thời hạn sử dụng:** Lâu dài

**Điều 5. Dự kiến thời gian, các đợt tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:** Quý IV năm 2026.

### **Điều 6. Bước giá, giá trúng đấu giá.**

**1. Bước giá:** Bước giá áp dụng chung cho tất cả 135 (suất) thửa đất là: 100.000 đồng/m<sup>2</sup> (*Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông*).

### **2. Giá trúng đấu giá và tổng số tiền trúng đấu giá:**

a) Người trúng đấu giá phải có mức giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên cho 01m<sup>2</sup> đất và được đơn vị đấu giá chuyên nghiệp xác định khi xét công khai giá trả.

b) Giá trúng là mức giá trên 01m<sup>2</sup> đất của người trúng đấu giá được tổ chức hành nghề đấu giá công nhận và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Tiền trúng đấu giá được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

Tổng giá trúng = (Giá trúng x diện tích thửa đất trúng).

d) Địa điểm nộp tiền: Sau khi nhận được thông báo nộp tiền của Thuế cơ sở số 5 tỉnh Hưng Yên, người trúng đấu giá đến bộ phận một cửa Thuế cơ sở số 5 tỉnh Hưng Yên để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục nộp tiền trúng đấu giá vào Ngân sách nhà nước như trong Thông báo.

**Điều 7. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:**

### **1. Đối tượng được tham gia đấu giá:**

Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**2. Điều kiện được tham gia đấu giá:** Các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do UBND xã Quang Hưng hoặc đơn vị được UBND xã Quang Hưng ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phát hành (Đơn có đóng dấu của UBND xã Quang Hưng hoặc của tổ chức thực hiện đấu giá) trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và khoản tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 7 Phương án này.

c) Không thuộc các đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định xử

lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

d) Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia và nộp tiền đặt trước, phí tham gia đấu giá theo quy định.

đ) Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác hay mặt mình tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền được lập theo đúng quy định của pháp luật; người được ủy quyền là người không đồng thời đăng ký tham gia đấu giá (không có tên trong danh sách tham gia đấu giá) và không nhận ủy quyền tham gia đấu giá từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

### **3. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá**

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định pháp của pháp luật.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với đối với tài sản là quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cùng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

f) Người đang bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

### **4. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

Tổ chức hành nghề đấu giá bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

**5. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:** Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định tại Điều 2 Nghị Quyết số

66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2026 của Chính Phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá từ 10% đến 50% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất phải nộp.

## **Điều 8: Trình tự, thủ tục đấu giá**

### **1. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản**

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản và thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35, Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Khoản 21, 22 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

### **2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Quy chế cuộc đấu giá.
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

## **Điều 9. Đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ dự đấu giá**

### **1. Đăng ký tham gia đấu giá**

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước để đăng ký tham dự đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá trong thời gian quy định. Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và có thể đăng ký tham gia đấu giá nhiều suất (thửa) đất, với điều kiện mỗi suất (thửa) đất phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá cho từng suất (thửa) đất theo quy định.

b) Số tiền đặt trước sẽ được hoàn trả cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, chậm nhất sau 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp người tham gia đấu giá thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 3 Điều 12 phương án này.

c) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

### **2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia trực tiếp cho đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu

giá trong trường hợp pháp luật có quy định về yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

### **3. Xét duyệt điều kiện khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

a) Xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành sau khi hết thời hạn nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 7 và khoản 1 Điều 9 phương án này trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

b) Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu giữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

c) Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá và danh sách các đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

## **Điều 10: Tổ chức phiên bán đấu giá**

### **1. Phiếu đấu giá (phiếu trả giá)**

a) Phiếu trả giá do UBND xã Quang Hưng và đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thống nhất phát hành (mẫu in sẵn có đóng dấu).

b) Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin vào phiếu đấu giá.

c) Phiếu đấu giá hợp lệ:

- Là phiếu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, được ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá.

- Là phiếu có ghi số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá và không thấp hơn giá khởi điểm. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số khác nhau thì lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

- Là phiếu có mức giá trả với bước giá hợp lệ theo quy định, phiếu đấu giá phải còn nguyên vẹn, không rách nát, được ký và ghi họ tên của người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền theo quy định.

### **2. Phiên đấu giá**

- Việc mở phiên đấu giá được tiến hành sau khi đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá đã xác định được danh sách những người đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Mỗi một khách hàng tham gia đấu giá được nhận thẻ mã số khách hàng và được nhận số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đăng ký đấu giá, mức tiền đặt trước theo đúng quy chế cuộc đấu giá.

#### **2.1. Trình tự mở phiên đấu giá**

a) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

b) Phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá;

c) Giới thiệu các khu đất đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm, bước giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu trả giá không quá 15 phút;

e) Hướng dẫn cách trả giá và giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá;

f) Công bố hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng đối với từng thửa đất.

- Trường hợp có nhiều người trả giá cao nhất và bằng nhau thì thực hiện theo điểm b mục 2.3 Điều này.

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

- Một hồ sơ, một khoản tiền đặt trước (đặt cọc) đã nộp chỉ được tham gia đấu giá một suất (thửa) đất tương ứng với mức tiền đó.

## **2.2. Nội dung biên bản cuộc đấu giá**

a) Danh sách người trúng giá được lập cùng với biên bản cuộc đấu giá và được công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện tham dự các bên.

b) Ngoài những nội dung cần thiết của cuộc bán đấu giá thông thường, biên bản cuộc đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: số người tham gia đấu giá; mức giá khởi điểm; mức giá trả cao nhất; số người vi phạm quy chế (nếu có); người trúng đấu giá, suất đất trúng đấu giá và giá trúng đấu giá theo từng suất đất (thửa đất).

## **2.3. Xác định người trúng đấu giá**

a) Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ ngay sau khi kết thúc thời gian bỏ phiếu trả giá và chỉ xét giá các phiếu trả giá hợp lệ (theo khoản 1 Điều này). Kết quả trả giá được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, giá trúng được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m<sup>2</sup> đất.

b) Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

c) Chỉ công nhận người trúng đấu giá đối với từng thửa đất khi có ít nhất 02 (hai) khách hàng tham gia tương ứng với ít nhất 02 (hai) phiếu trả giá hợp lệ cho 01 thửa đất và xét trúng đấu giá đối với phiếu trả giá có giá trả hợp lệ cao hơn giá khởi điểm.

d) Người trúng đấu giá sẽ ký xác nhận vào vị trí thừa (suất) đất trúng đấu giá trên tờ bản đồ phân lô ngay sau khi Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá và được ghi nhận vào Biên bản phiên đấu giá.

### **Điều 11. Công nhận kết quả đấu giá**

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản và các tài liệu có liên quan (03 bộ) về UBND xã Quang Hưng (qua phòng Kinh Tế) để thẩm định trình Chủ tịch UBND xã công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Nội dung Công nhận kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng giá gồm: Họ tên, địa chỉ, số căn cước công dân hoặc chứng minh thư nhân dân của người trúng giá, vị trí lô đất, suất đất, diện tích, giá trúng, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước của từng người và các nội dung cần thiết khác.

### **Điều 12. Tiền sử dụng đất phải nộp khi trúng đấu giá**

1. Căn cứ Quyết định Công nhận kết quả đấu giá, Đội Thuế cơ sở số 5 tỉnh Hưng Yên đơn đốc hướng dẫn các thủ tục nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá. Số tiền sử dụng đất thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở: (Diện tích suất đất trúng đấu giá x đơn giá 01 m<sup>2</sup> đất trúng đấu giá). Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (số tiền nộp sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước).

2. Sau khi người trúng đấu giá đặt nộp đủ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, đồng thời sao nộp chứng từ cho phòng Kinh tế xã hoàn thiện các hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền đúng thời hạn theo quy định coi như bỏ không có nhu cầu sử dụng đất, khoản tiền đặt trước (tiền bảo lãnh) đã nộp khi đăng ký tham dự đấu giá không được hoàn trả lại và được nộp vào ngân sách nhà nước.

### **Điều 13. Giao đất, Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định, chủ trì, phối hợp với UBND xã Quang Hưng và các cơ quan có liên quan hoàn thiện hồ sơ và ban hành Quyết định giao đất theo mẫu số 04a (ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ) Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. UBND xã Quang Hưng chủ trì tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu số 06 (ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

3. UBND xã Quang Hưng chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

**Điều 14. Quyền, trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá.**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá: Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá quyền sử dụng đất.

**2. Tổ chức hành nghề đấu giá:**

a) Quyền:

- Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ liên quan đến khu đất đấu giá.

- Được thanh toán chi phí thực hiện đấu giá theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

b) Nghĩa vụ:

- Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá, nội quy cuộc đấu giá phù hợp với Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Thực hiện các nội dung khác theo đúng các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

**Điều 15. Quyền, nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

**1. Quyền của người trúng đấu giá:**

a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

c) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

## **2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:**

a) Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thời gian là 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

b) Chịu sự quản lý giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư, xây dựng trong quá trình sử dụng đất.

c) Nộp đầy đủ lệ phí trước bạ đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại phí khác (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **3. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:**

a) 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.

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

c) Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá.

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

## **Điều 16. Xử lý vi phạm**

1. Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 phương án này; UBND xã Quang Hưng căn cứ các văn bản quy định của pháp luật ban hành Quyết định hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khách hàng vi phạm.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ tịch UBND xã quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người

trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 17. Giải quyết khiếu nại, tố cáo**

Khiếu nại, tố cáo liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, Luật Đất đai, Luật Dân sự.

#### **Điều 18. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo kịp thời trình cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết./.