UBND PHƯỜNG HỒNG CHÂU **BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**
Số: 1378/TTr-BQLDA	*Hồng Châu, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 3 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu;
- Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Hồng Châu;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 252/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành của Luật Quản lý thuế; số 122/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý thuế; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của

Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định khung Giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phân cấp, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Kế hoạch số 02/KH-UBND ngày 07/01/2026 của UBND phường Hồng Châu về kế hoạch tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các khu, vị trí đấu giá do UBND phường Hồng Châu làm chủ đầu tư năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở (vị trí 06,07,08);

Căn cứ Quyết định số 1743/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của Chủ tịch UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng

đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 3 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của Chủ tịch UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 3 năm 2026;

Ban QLDA đầu tư xây dựng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phương án cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 03 năm 2026, với những nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, loại đất và hạ tầng kỹ thuật:

+ Vị trí 01: Các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên (Vị trí số 07) (*Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở (vị trí 06,07,08):* **09 lô đất (các lô đất từ LK-34 đến lô đất LK-42) với tổng diện tích là: 852,00 m2**

+ Vị trí 02: Các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên (Vị trí số 08) (*Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở (vị trí 06,07,08):* **12 lô đất (các lô đất từ LK-1 đến lô đất LK-12) với tổng diện tích là: 1243,60 m2**

- Tổng diện tích: 2.095,60m^2.

- Loại đất: Đất ở.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Cơ bản đã hoàn thiện.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

Hình thức giao đất:

Vị trí 01: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Vị trí 02: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá có đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

4. Phương án cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất:

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu và Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường xem xét, Quyết định./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

U.B.N.D PHƯỜNG HỒNG CHÂU T.HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Phạm Minh Thắng

PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ

Tổ chức đấu giá QSDĐ cho Nhân dân làm nhà ở tại các thửa đất của khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 03 năm 2026

(Kèm theo Tờ trình số 1378 /TTr-BQLDA ngày 30 /10/2026 của Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Hồng Châu)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Phương án này quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại các khu đấu giá trên địa bàn phường Hồng Châu đợt 03 năm 2026.

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, đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự không vi phạm quy định tại Điều 7, Phương án này (*gọi chung là người tham gia đấu giá*), đủ điều kiện theo quy định;

2. *Thửa đất* là một diện tích nhất định có ít nhất một hướng bám mặt đường, có chiều dài, chiều rộng theo Quy hoạch được duyệt;

Ví dụ: Thửa đất có chiều rộng 5m, chiều dài 20m; diện tích thửa đất = 100m^2.

3. *Giá khởi điểm* là mức giá ban đầu thấp nhất của 1m^2 đất theo phương thức trả giá lên do cơ quan có thẩm quyền quyết định (*theo Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên tại Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên*);

4. *Bước giá* là khoảng cách quy định để người tham gia đấu giá trả giá và là khoảng chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 1m^2 đất, bước giá do UBND phường Hồng Châu quy định áp dụng cho các thửa đất được tổ chức đấu giá. Bước giá cộng với giá khởi điểm để xác định kết quả của người tham dự đấu giá. Bước giá bằng 200.000 đồng/m^2 (Hai trăm nghìn đồng/1 mét vuông đất).

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 1m^2 đất hợp lệ được chọn từ cao xuống thấp dần đối với thửa đất đưa ra đấu giá. Giá trúng đấu giá không bao gồm lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ;

Giá trúng đấu giá = Giá khởi điểm + n lần bước giá, (n = 1,2,3…).

7. *Đồng tiền:* Tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo quy định là đồng tiền Việt Nam (viết tắt là VNĐ).

Điều 3. Vị trí, diện tích, loại đất của các thửa đất đấu giá

1. Vị trí, diện tích: Có Phụ lục thông tin chi tiết kèm theo.

2. Loại đất: Đất ở.

Điều 4. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

2. Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Điều 5. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Thời gian tổ chức đấu giá: Dự kiến tháng 11 năm 2026

Điều 6. Đối tượng và điều kiện được 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 quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm quy định tại Điều 13 Phương án này và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này *(sau đây gọi chung là người tham gia đấu giá)*.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá được quy định trong quy chế phiên đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành;

c) Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/bộ hồ sơ) và khoản tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định tại Điều 9 của Phương án này. Số tiền thu được từ tiền bán hồ sơ được quản lý, sử dụng theo quy định tại Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025;

d) Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền đảm bảo theo 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.

đ) Không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 13 Phương án này.

Điều 7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đấu giá tài sản và chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí thuê trang thông tin đấu giá trực tuyến theo quy định tại khoản 28 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 8. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

1. 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 bằng phương thức trả giá lên, hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp đối với từng thửa đất;

2. Khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước; khoản tiền đặt trước được áp dụng theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

3. Giá khởi điểm và tiền đặt trước: *Có Phụ lục thông tin chi tiết kèm theo.*

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 9. Quy chế đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành Quy chế phiên đấu giá áp dụng cho phiên đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện các quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 10. Niêm yết việc đấu giá tài sản

Áp dụng theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 11. Xem tài sản đấu giá

Áp dụng theo quy định tại Điều 36 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 22 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 12. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá

Áp dụng theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 13. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. 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;

2. Người làm việc trong tổ chức 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;

3. 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 của pháp luật;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này;

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

6. Tham dự 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/1 thửa (suất) đất.

7. 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 trúng đấu giá bị hủy.

Điều 14. Xử lý tiền đặt trước

1. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan;

2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại số tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

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

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

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

g) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước (đặt cọc) bằng hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của đơn vị tổ chức đấu giá;

4. Trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản sau khi phiên đấu giá kết thúc theo quy định, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

5. Trường hợp thuộc quy định tại điểm 2 Điều này thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản;

6. 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.

Điều 15. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong Quy chế phiên đấu giá, phải đảm bảo theo các quy định hiện hành về đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá được biết.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá: Quy định chi tiết trong Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành.

Điều 16. Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật Đấu giá tài sản.

Điều 17. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản

1. Mức thu tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và được ghi trong Quy chế đấu giá, cụ thể áp dụng cho một bộ hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá.

2. Trong trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá *(không được tính lãi trong bất cứ trường hợp nào)*.

Điều 18. Thời hạn thu tiền trúng đấu giá

Thời hạn thu tiền trúng đấu giá là **30 ngày** kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 1 tỉnh Hưng Yên.

Điều 19. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và điểm g khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và điểm g khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

6. Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/8/2025 thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Phương án này, Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 20. Quyền và 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 pháp luật về 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. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND phường, đồng thời chấp hành thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là **30 ngày** kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 1 tỉnh Hưng Yên;

b) Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất. Khi xây dựng công trình phải tuân thủ phương án kiến trúc điển hình được phê duyệt kèm theo các quy hoạch, các quy định của nhà nước, của tỉnh về xây dựng: không gian, kiến trúc, cảnh quan, cụ thể: Số tầng (là số tầng tối đa); các yêu cầu về kiến trúc mặt tiền, chiều cao các tầng, cao độ nền nhà, độ đua ban công, chỉ giới xây dựng; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng,….;

c) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính 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 phiên đấu giá;

b) 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả phiên đấu giá;

c) Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại phiên phiên 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 21. Kinh phí và nội dung chi cho việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu chi, quản lý 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;

2. Nội dung chi của tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp là khoản chi trả giá dịch vụ đấu giá mà cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc tổ chức đấu giá từ thời điểm Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết, bao gồm: Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Nội dung chi của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá theo khung giá do Bộ Tư pháp ban hành tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 theo quy định của Luật Giá ngày 19/6/2023;

b) Chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đấu giá tài sản và chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí thuê trang thông tin đấu giá trực tuyến theo quy định tại khoản 28 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

c) Chi phí hợp lệ khác có liên quan.

Điều 22. Dự kiến nguồn thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổng số tiền dự kiến thu được khoảng 43 tỷ đồng;

- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Nộp ngân sách nhà nước để thực hiện chi đầu tư phát triển; chi đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình nhằm phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đấu giá

1. Căn cứ vào quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định (giấy nộp tiền chứng minh đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo quy định) của người mua (người trúng đấu giá) để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 24. 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 Khoản 6 Điều 19 của Phương án này; UBND phường Hồng Châu căn cứ các văn bản quy định của pháp luật ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận 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 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 quyền sử dụng đất 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.

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 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 của pháp luật.

Điều 25. 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 tố cáo, Luật Đất đai, Luật Dân sự.

Điều 26. Tổ chức đấu giá lại

Trong trường hợp đấu giá không thành phải tổ chức đấu giá lại thì trình tự, thủ tục đấu giá lại được tiến hành như đối với việc đấu giá lần đầu.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Tổ giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu

Giám sát việc thực hiện các phiên đấu giá quyền sử dụng đất của phường Hồng Châu đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 28. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường

1. Trên cơ sở hồ sơ do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu cung cấp, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình UBND phường hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 19 của Phương án này.

3. Hướng dẫn người trúng đấu giá khi xây dựng công trình phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết (Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc điển hình,…), quy chế quản

lý kiến trúc, phương án tổ chức đấu giá, tổ chức cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấp phép xây dựng được cấp;

4. Sau khi nhận được thông báo của Thuế cơ sở 1 tỉnh Hưng Yên về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường có trách nhiệm:

- Trình UBND phường ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

5. Chủ trì, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định.

Điều 29. Văn phòng HĐND và UBND phường Hồng Châu

Đăng tải thông tin về Quyết định phê duyệt phương án đấu giá, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND phường lên Cổng thông tin điện tử phường Hồng Châu.

Điều 30. Thuế cơ sở 1 tỉnh Hưng Yên

1. Đề nghị cơ quan thuế sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND phường gửi Thông báo nộp tiền trúng đấu giá bằng văn bản cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và các lệ phí theo quy định;

2. Đề nghị cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất;

3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định.

Điều 31. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu

1. UBND phường Hồng Châu giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu triển khai việc tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

2. Lập hồ sơ gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định.

Điều 32. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Hồng Châu

Trên cơ sở phương án đấu giá và lịch tổ chức đấu giá (do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu cung cấp) tổ chức phát thanh công khai nội dung dự kiến lịch đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu. Thời gian phát thanh: Từ khi bán hồ sơ tham gia đấu giá đến khi kết thúc đợt đấu giá.

Điều 33. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Phương án này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

2. Thực hiện các nghĩa vụ theo Luật đấu giá tài sản;

3. Căn cứ theo Điều 34 Luật đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024, quy định khác của pháp luật có liên quan và Phương án này ban hành Quy chế phiên đấu giá;

4. 4. Kết thúc phiên đấu giá, thực hiện việc bàn giao kết quả đấu giá và các tài liệu liên quan để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổng hợp, trình UBND phường ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

* * * * * * * * * * * * * * * *