ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA HƯNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN
Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Hòa Hưng

(Kèm theo Quyết định số 3710/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15, Luật số 37/2024/QH15 và 142/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai 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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định 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 ngày 11 tháng 12 năm 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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;

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

Căn cứ Quyết định số 56/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phân cấp thực hiện nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 136-TB/ĐU ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã về kết quả kiểm tra, rà soát, phương án xử lý đất công, cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp và Quy hoạch chung xã Hòa Hưng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1621/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của UBND xã Hòa Hưng phê duyệt Quy hoạch chung xã Hòa Hưng, tỉnh An Giang đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch số 272/KH-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hòa Hưng về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Hòa Hưng.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí

Thửa đất đấu giá tại cụm, tuyến dân cư vượt lũ ấp Hòa Mỹ, xã Hòa Hưng, tỉnh An Giang.

2. Diện tích, loại đất

Thửa đất có diện tích 140m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 132, loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

3. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất

-Hiện trạng: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.

-Hạ tầng kỹ thuật: Thửa đất tiếp giáp với đường số 5 đã được đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và kinh doanh.

4. Thông tin về quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP:

-Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Giồng Riềng được phê duyệt tại Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang, thửa đất được quy hoạch là đất ở tại nông thôn.

-Về kế hoạch sử dụng đất: Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Giồng Riềng được phê duyệt tại Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang, thửa đất nằm trong danh mục được phê duyệt để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

-Về quy hoạch đô thị và nông thôn:

+Theo Quy hoạch chung xã Hòa Hưng đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1621/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của UBND xã Hòa Hưng, thửa đất được quy hoạch là đất ở.

+Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Hòa Hưng, quy mô 25,36 ha, tỷ lệ 1/500 (được phê duyệt tại Quyết định số 17533/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND huyện Giồng Riềng), khu đất có quy hoạch là đất ở với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc gồm: mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần.

III. HÌNH THỨC GIAO ĐẤT VÀ THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐẤU GIÁ

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

2. Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

IV. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Dự kiến tổ chức đấu giá trong quý IV năm 2026.

V. 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 ở có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 và Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Mục này;

b) Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp đủ khoản tiền đặt trước theo đúng thời hạn và phương thức quy định tại Quy chế cuộc đấu giá;

c) Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi bởi

điểm b khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

VI. CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ VÀ SỬ DỤNG NGUỒN THU TỪ ĐẤU GIÁ

1. Chi phí, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá

a) Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Các khoản thanh toán cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

-Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

-Chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá quyền sử dụng đất do Phòng Kinh tế và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo đúng định mức, quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC.

c) Nguồn kinh phí chi trả cho các nội dung tại điểm a, điểm b khoản này được bố trí từ dự toán ngân sách nhà nước giao cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng và tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định. Việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC và pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

VII. DỰ KIẾN GIÁ KHỞI ĐIỂM, KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC PHẢI NỘP KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC KHOẢN THU KHÁC

1. Dự kiến giá khởi điểm

Thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 7 và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định căn cứ theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 theo Quyết định số 69/2026/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Cụ thể như sau:

-Giá đất theo Bảng giá đất (Số thứ tự 5.4 tại Phụ lục 37): 1.560.000 đồng/m^2.

-Hệ số điều chỉnh giá đất (K): K = 1,2 x 1,25 x 1,0 = 1,5.

-Đơn giá khởi điểm đấu giá: 1.560.000 x 1,5 = 2.340.000 đồng/m^2.

-Tổng giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (140 m^2): 2.340.000 đồng/m^2 x 140,0 m^2 = **327.600.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)*.

(Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định).

2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

-Khoản tiền đặt trước phải nộp bằng 20% tổng giá khởi điểm của thửa đất đấu giá: 20% x 327.600.000 đồng = 65.520.000 đồng.

-Việc thu, quản lý và sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính.

3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định trong thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế.

4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và các khoản thu khác

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính.

VIII. CÁC NỘI DUNG CỤ THỂ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá và bước giá

a) Nguyên tắc đấu giá:

-Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và đấu giá tài sản;

-Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;

-Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

-Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng quy chế cuộc đấu giá.

b) Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

c) Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

d) Bước giá: tối thiểu 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng từ vòng trả giá thứ nhất trở đi.

2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá

Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng giao Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá

Việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai theo đúng tiêu chí, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

4. Ban hành quy chế cuộc đấu giá

a) Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm xây dựng, thống nhất nội dung với Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng và ban hành quy chế cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15).

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm niêm yết quy chế cuộc đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng, nơi tổ chức phiên đấu giá và thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia đồng thời với việc thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 6 Mục này.

5. Niêm yết việc đấu giá tài sản

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất liên tục tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng và nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá với đầy đủ các thông tin sau:

-Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá (Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng);

-Danh mục, thông tin chi tiết về tài sản đấu giá bao gồm: số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích, vị trí, loại đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất và giá khởi điểm;

-Thời gian, địa điểm xem thực địa thửa đất đấu giá;

-Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá;

-Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước;

-Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

-Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá;

-Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

6. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản

a) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai 02 lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất 01 lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc của tỉnh An Giang, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Đồng thời, việc đấu giá tài sản phải được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng sau đây:

-Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang;

-Báo An Giang;

-Trang thông tin điện tử Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng và các nền tảng thông tin chính thức của xã Hòa Hưng.

b) Thời gian thông báo công khai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

c) Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

-Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;

-Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản;

-Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá;

-Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền đặt trước;

-Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

7. Điều kiện mở phiên đấu giá

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được tiến hành khi có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá, đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước hợp lệ theo đúng quy định.

8. Tổ chức phiên đấu giá và xử lý trường hợp đấu giá không thành, tổ chức đấu giá lại

a) Tổ chức phiên đấu giá

-Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện trình tự, thủ tục phiên đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá đã ban hành.

-Phiên đấu giá được thực hiện công khai, khách quan dưới sự giám sát trực tiếp của đại diện Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng và các cơ quan, đơn vị chức năng có liên quan.

-Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá và lập biên bản đấu giá có chữ ký của các bên liên quan theo quy định.

b) Xử lý trường hợp đấu giá không thành và tổ chức đấu giá lại

-Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc không có người tham gia: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có văn bản thông báo kèm theo hồ sơ gửi về Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng để xem xét, tổng hợp báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã quyết định giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

-Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành mà không thuộc trường hợp nêu trên: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có văn bản thông báo và hoàn trả lại hồ sơ, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng; hoặc hai bên thống nhất bằng văn bản việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản để tiếp tục tổ chức đấu giá lại theo quy định của pháp luật.

9. Công nhận kết quả đấu giá, nộp tiền sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 của Luật Đất đai và khoản 8 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả cuộc đấu giá từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình bao gồm:

-Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

-Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

-Hồ sơ thửa đất đấu giá;

-Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

-Báo cáo về việc tổ chức thực hiện phiên đấu giá và Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá gửi đến Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng, Thuế cơ sở 5 và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chính sau:

-Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

-Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất;

-Tên, địa chỉ của cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

-Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

-Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất (nếu có) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

-Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

c) Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

-Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

-Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng 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.

-Cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

d) 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, Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng ban hành quyết định giao đất và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh khu vực liên xã Giồng Riềng để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định; 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.

10. Hủy kết quả đấu giá; các trường hợp đấu giá không thành; hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước và việc quản lý, xử lý tiền đặt trước, tiền đặt cọc

a) Hủy kết quả đấu giá

Kết quả đấu giá tài sản sẽ bị hủy nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15).

b) Các trường hợp đấu giá không thành

-Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

-Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

-Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

-Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

-Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 mà không có người trả giá tiếp;

-Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

-Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

c) Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP như sau:

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

-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, Phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25, Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

d) Những trường hợp không được hoàn lại khoản tiền đặt trước như sau:

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15), bao gồm:

-Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP).

-Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên 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 năm 2016 ;

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

-Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 ;

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

e) Việc quản lý, xử lý khoản tiền đặt trước và tiền đặt cọc

-Trường hợp trúng đấu giá: Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt cọc này cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng (qua số tài khoản 3713.0.1147761.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước khu vực XX – Phòng Giao dịch số 01) để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định;

-Trường hợp được hoàn trả tiền đặt trước: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận (trừ các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại điểm d khoản này), cụ thể gồm:

+Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá do có sự thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

+Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

+Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế cuộc đấu giá.

-Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước: Đối với người tham gia đấu giá thuộc trường hợp tại điểm d khoản này, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người đó cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng (qua số tài khoản 3713.0.1147761.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước khu vực XX – Phòng Giao dịch số 01).

11. Quyền và nghĩa vụ của các bên

a) Quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15).

b) Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15).

c) Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15).

12. Các hành vi bị nghiêm cấm trong đấu giá quyền sử dụng đất (theo Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

a) Nghiêm cấm đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

-Lập danh sách khống về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ khống, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

-Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

-Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá;

-Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

-Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

-Giả mạo hồ sơ hoặc cố ý cung cấp thông tin làm sai lệch hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

-Sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác;

-Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

-Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

-Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

-Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, kết quả đấu giá tài sản;

-Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

-Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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 dự phiên đấu giá;

-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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

-Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên 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;

-Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

-Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

-Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

-Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Kinh tế xã

a) Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến thửa đất phục vụ cho việc xác định giá khởi điểm và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng phê duyệt Phương án đấu giá và ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

c) Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định hiện hành; phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trên các phương tiện thông tin đại chúng;

d) Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và tổ chức cho người tham gia đấu giá xem thực địa thửa đất;

đ) Chịu trách nhiệm bảo mật hồ sơ, thông tin của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

e) Thống nhất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng quy chế cuộc đấu giá; phối hợp xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và thông báo công khai danh sách những trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

g) Cử đại diện tham dự, giám sát toàn bộ quá trình tổ chức phiên đấu giá và ký biên bản đấu giá;

h) Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá; trình ban hành quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chủ trì tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá; hoặc trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và quyết định cấm tham gia đấu giá trong trường hợp người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền.

2. Tổ chức hành nghề đấu giá

a) Ban hành quy chế cuộc đấu giá, tổ chức niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời gian, trình tự quy định của pháp luật và Phương án này.

b) Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; thu tiền bán hồ sơ và khoản tiền đặt trước theo quy định; tổ chức cho người tham gia đấu giá xem thực địa thửa đất đấu giá liên tục ít nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

c) Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và thông báo riêng bằng văn bản cho từng người không đủ điều kiện tham gia đấu giá trước khi mở phiên đấu giá.

d) Chịu trách nhiệm tuyệt đối về tính bảo mật của hồ sơ, thông tin người đăng ký tham gia đấu giá và những thông tin không thuộc diện buộc phải niêm yết, công bố công khai trong suốt quá trình tổ chức thực hiện cuộc đấu giá.

đ) Tổ chức điều hành phiên đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá; bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả đấu giá cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

e) Hoàn trả lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) cho người không trúng đấu giá (nếu không thuộc các trường hợp bị tịch thu tiền đặt trước) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

g) Thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá, tiền đặt trước của người vi phạm không được nhận lại và thanh quyết toán tiền bán hồ sơ

mời tham gia đấu giá với Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng theo đúng thời hạn quy định tại Phương án này và Thông tư số 03/2025/TT-BTC.

3. Thuế cơ sở 5

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thuế cơ sở 5 có trách nhiệm ban hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ bằng văn bản cho người trúng đấu giá, đồng thời gửi cho Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng để theo dõi.

b) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và tính tiền chậm nộp (nếu có) đối với người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất chậm so với thời hạn quy định.

c) Thông báo bằng văn bản về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá (quá hạn nộp tiền theo quy định) của người trúng đấu giá gửi đến Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng để làm cơ sở trình cấp Giấy chứng nhận hoặc trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh khu vực liên xã Giồng Riềng

Phối hợp thực hiện trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và phối hợp bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, Phòng Kinh tế xã Hòa Hưng kịp thời tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân xã Hòa Hưng xem xét, quyết định điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.