

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MAI HOA**

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở tại vùng Quy hoạch đất ở Đồng Bại,
xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh(xã Ân Phú cũ)**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /06/2026 của UBND xã Mai Hoa)

I. Nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Điều 1. Vị trí, diện tích, loại đất

- Vị trí tại: Vùng Đồng Bại, xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh.
- Tổng diện tích các lô: 7.795 m². Cụ thể như sau :

TT	Lô số	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	1	276,4	bám đường QH 7,5m
2	2	276	bám đường QH 7,5m
3	3	276	bám đường QH 7,5m
4	4	276	bám đường QH 7,5m
5	5	276	bám đường QH 7,5m
6	6	276	bám đường QH 7,5m
7	7	276	bám đường QH 7,5m
8	8	275,8	bám đường QH 7,5m
9	9	252,8	bám đường QH 7,5m
10	10	254,3	2 mặt tiền, bám đường QH 7,5m và đường QH 8m
11	11	288,6	bám đường QH 7,5m
12	12	289,2	bám đường QH 7,5m
13	13	289,2	bám đường QH 7,5m
14	14	289,2	bám đường QH 7,5m
15	15	289,2	bám đường QH 7,5m
16	16	289,2	bám đường QH 7,5m
17	17	289,2	bám đường QH 7,5m

18	18	288,8	2 mặt tiền, bóm đường QH 7,5m và đường QH 8m
19	23	289,2	Bóm đường ĐT 76
20	24	289,2	Bóm đường ĐT 76
21	25	289,2	Bóm đường ĐT 76
22	26	289,6	2 mặt tiền, Bóm đường ĐT 76 và đường 8m

- Loại đất: Đất ở nông thôn.
- Tài sản gắn liền với đất: Không có.
- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng xong hệ thống đường giao thông, mương thoát nước.

Điều 2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các lô đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

- Hình thức giao đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Điều 3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

- Dự kiến thời gian thực hiện đấu giá: Quý III/2026 (*Thời gian cụ thể do tổ chức hành nghề đấu giá thông báo theo đúng quy định*).

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Hội Trường UBND xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá là cá nhân được giao đất ở theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024.

Cá nhân (gọi tắt là người tham gia đấu giá) 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 ổn định lâu dài, sử dụng đất không gây độc hại, ô nhiễm môi trường; có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng quy hoạch xây dựng, chấp hành tốt pháp luật về đất đai; thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Phương án này.

4.2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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.

- 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.

- 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 và Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người nói trên.

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

4.3. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024.

- Người tham gia đấu giá phải có phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành và phiếu trả giá được bỏ trong một phong bì riêng.

- Có bản sao CCCD hoặc hộ chiếu.

- Nộp đủ tiền đặt trước theo quy định.

- Các thành viên trong một hộ gia đình không được tham gia đấu giá cùng 1 (một) lô đất.

- Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc nộp hồ sơ hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

4.4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Lô đất đủ điều kiện đấu giá phải có ít nhất 02 hồ sơ đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành, thì tổ chức đấu giá tài sản tiếp tục niêm yết, thông báo đấu giá theo quy định. Nếu sau 02 lần thông báo mà đấu giá không thành thì Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản lập văn bản báo cáo UBND xã Mai Hoa xem xét, quyết định.

Điều 5. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

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

Điều 6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

- Dự kiến giá khởi điểm: Tổng giá khởi điểm 22 lô đất, khoảng 4,3 tỷ đồng.
- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng hai mươi phần trăm giá khởi điểm của từng lô đất đấu giá (Quy tròn triệu đồng nhưng không được vượt quá 20%).

- Thu, chi, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm bán, thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 03/2025/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 22/01/2025 về việc 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.

Điều 7. Hình thức, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- Điều kiện công bố người trúng đấu giá: Là người có giá trả cao nhất và cao hơn giá khởi điểm tối thiểu 01 một bước giá và phải có ít nhất 02 phiếu hợp lệ trong cùng một lô đất.

Điều 8. Chuyển hồ sơ báo cáo kết quả đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sau khi tổ chức phiên đấu giá phải thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ liên quan đến kết quả đấu giá cho UBND xã Mai Hoa không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

Điều 9. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

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

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

4. Người trúng đấu giá phải nộp số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước) vào ngân sách nhà nước theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND xã Mai Hoa.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và quá thời gian quy định tại khoản 4 điều này thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã 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;

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

6. Tổ chức hành nghề đấu giá chuyển toàn bộ số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của Phòng Kinh tế, UBND xã Mai Hoa; người trúng đấu giá nộp số tiền còn lại theo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND xã Mai Hoa.

II. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế:

- + Xác định giá khởi điểm các lô đất đưa ra đấu giá.
- + Phối hợp văn phòng HĐND - UBND xã tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá theo đúng quy định.
- + Phối hợp với cơ quan thuế đơn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.
- + Căn cứ biên bản, hồ sơ trúng đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi, thẩm định, trình Chủ tịch ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.
- + Cử đại diện tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- + Tham mưu UBND xã quản lý, sử dụng số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.
- + Tham mưu UBND xã Mai Hoa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính; tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Văn phòng HĐND - UBND xã

+ Phối hợp với Phòng Kinh tế lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá bảo đảm tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Cử đại diện tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Phòng Văn hóa - Xã hội

Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất được đấu giá.

4. Công an xã

Bổ trí lực lượng làm tốt công tác phòng ngừa, phát hiện đấu tranh ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật, gây rối trật tự trong cuộc đấu giá; Bảo quản thùng phiếu trong suốt thời gian kể từ khi niêm phong hòm phiếu cho đến trước thời điểm mở phiên đấu giá.

5. Thuế cơ sở 5 tỉnh Hà Tĩnh

+ Cử đại diện đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

+ Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền công nhận.

+ Kiểm tra, đôn đốc và xử lý tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

+ Thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

6. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

+ Ban hành thông báo, nội quy, quy chế cuộc đấu giá theo quy định Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Thực hiện niêm yết thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

+ Bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá; thu tiền đặt trước; thông báo danh sách đối tượng được tham gia đấu giá, thời gian, địa điểm tổ chức hành nghề đấu giá.

+ Thực hiện việc đấu giá tài sản theo quy định Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quá trình thông báo, tiếp nhận hồ sơ, niêm yết, bảo vệ hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá, kết quả đấu giá và các nội dung liên quan của mình.

+ Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ liên quan đến kết quả đấu giá cho Phòng Kinh tế xã; hoàn trả tiền đặt trước của người không trúng đấu giá theo quy định.

Trên đây là phương án đấu giá quyền sử dụng 22 lô đất ở tại vùng Quy hoạch đất ở Đồng Bại, xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh(xã Ân Phú cũ). Phương án này làm cơ sở để Tổ chức ký hợp đồng thực hiện phiên đấu giá; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài ra những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại phương án này được thực hiện theo đúng quy định pháp luật của nhà nước. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, Tổ chức hành nghề đấu giá báo cáo Lãnh đạo UBND xã để kịp thời xem xét, giải quyết./.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ