

Số: /QĐ-UBND

Sơn Tiến, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 06 lô đất ở nông thôn trên địa
bàn xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Căn cứ 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; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/20216/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 12/6/2025 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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2024 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 696/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Hương Sơn;

Căn cứ Bản vẽ Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất dân cư nông thôn xen dăm vùng Đồng Dung, thôn Đức Vừ; vùng Đồng Mới, thôn Sâm Cồn; vùng Chợ Chùa, thôn Trung Tiến, xã Sơn Tiến được Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn phê duyệt năm 2021 và năm 2023;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 69/TTr-KT ngày 05/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 06 lô đất ở nông thôn tại các khu dân cư trên địa bàn xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh.

(Có Phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Giao phòng Kinh tế chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân xã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã, Trưởng các phòng: Kinh tế; Trưởng Công an xã, Thuế cơ sở 4 Hà Tĩnh, đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Tiến Hùng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ SƠN TIẾN**

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 06 lô đất tại vùng quy hoạch điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2025
của Ủy ban nhân dân xã Sơn Tiến)*

1. Mục tiêu

Bảo đảm giá trị quyền sử dụng đất được đấu giá đúng với giá trị thực trên thị trường đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật; tăng nguồn thu ngân sách từ việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Vị trí, số lô, diện tích, hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất.

- Vị trí khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thôn Đức Vù, thôn Sâm Cồn, thôn Trung Tiến xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh.

STT	Lô số	Diện tích (m²)	Mục đích sử dụng	Ghi chú
1	6	360,0	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Đức Vù
2	7	360,0	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Đức Vù
3	16	360,7	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Đức Vù
4	23	360,0	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Đức Vù
5	6	269.3	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Sâm Cồn
6	531	300,0	Đất ở nông thôn (ONT)	Thôn Trung Tiến
Tổng		2.010.0		

- Tổng 06 lô đất, diện tích: 2.010.0 m²

- Hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo các hạ tầng thiết yếu (đường giao thông, thoát nước, điện) đáp ứng nhu cầu xây dựng nhà ở cho người dân.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV năm 2025.

Thời gian tổ chức đấu giá các thửa đất ở theo thông báo của đơn vị được chọn thực hiện cuộc bán đấu giá sau thời gian thông báo và niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá.

5.1. 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 tại khoản 1 Điều 119, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016, gồm:

a) 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;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 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 với loại tài sản đó.

5.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại điểm 5.1 Mục này được tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định

a) Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

b) Nộp đủ tiền đặt trước theo quy định của Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016; điểm 1a khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c, khoản 1, Điều 55 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

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

d) Nộp tiền mua hồ sơ đấu giá và bản sao Căn cước (CC)/căn cước công dân (CCCD)/ Hộ chiếu (HC);

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

f) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá QSD đất theo phương án này được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách và Thông tư số 03/2025/TT-BCT ngày 22/01/2025 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.

Nguồn kinh phí, chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ngân sách xã.

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

7.1. Dự kiến giá khởi điểm: 4.589.450.000 đồng

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016; điểm 1a khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c, khoản 1, Điều 55 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

7.3. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản:

Thực hiện theo điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BCT ngày 22/01/2025 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.

8. Các nội dung khác có liên quan

8.1. Bước giá, hình thức và phương thức đấu giá, cách thức trả giá, giá trúng đấu giá.

- Bước giá: thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2024, điểm a khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024, bằng 4% giá khởi điểm của lô đất (quy tròn bằng triệu đồng).

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp quy định tại Khoản 27, Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật đấu giá tài sản;

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên;

- Cách thức trả giá: Cá nhân tham gia đấu giá trả giá bằng số nguyên lần bước giá.

- Giá trúng đấu giá là giá bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá.

8.2. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 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; Luật đấu thầu và Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao phòng Nông nghiệp và Môi trường chủ trì thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản.

8.3. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

8.3.1. Quyền của người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá được giao các loại giấy tờ gồm: Biên bản trúng đấu giá, quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá; được giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nộp đủ tiền theo giá trị trúng đấu giá, các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

8.3.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá tài sản;

- 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 nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9, điều 55, 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 2024.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành các quy định về quản lý quy hoạch, xây dựng, quản lý đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định liên quan khác.

8.4. Trách nhiệm của các Phòng, ban và đơn vị có liên quan

8.4.1 . Phòng Kinh tế:

- Tham mưu xác định giá khởi điểm và bước giá đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND xã phê duyệt theo quy định; Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND xã ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thẩm định, trình UBND xã phê duyệt chi phí tổ chức thực hiện đấu giá.

- Tham mưu UBND xã lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Phối hợp với Tổ chức bán đấu giá trong việc thông báo, niêm yết thông tin đấu giá;

- Cử đại diện đến tham dự, giám sát quá trình thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thẩm định, tham mưu trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có).

- Thẩm định hồ sơ, trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giao đất, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi người trúng đấu giá thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hương Sơn để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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.

- 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.

8.4.2. Văn phòng HĐND-UBND:

- Cử đại diện đến tham dự, giám sát quá trình thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức giám trình tự, thủ tục trong suốt quá trình thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án này. Kịp thời xem xét, xử lý hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xem xét xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong đấu giá và thực hiện các nội dung khác có liên quan.

- Kiểm tra, kiểm soát các Biên bản, giấy tờ, hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất do Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lập.

8.4.3. Thuế cơ sở 4 Hà Tĩnh:

- Hướng dẫn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp khoản tiền đặt trước vào ngân sách nhà nước theo quy định; Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của

UBND xã, gửi thông báo nộp tiền cho người trúng đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai; Thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá; hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt nghiêm đối với người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất chậm so với thời gian quy định;

- Thông báo cho phòng Kinh tế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất; Trường hợp quá thời gian nộp tiền mà người trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ số tiền theo quy định, tổng hợp gửi phòng Kinh tế tham mưu UBND xã hủy quyết định trúng đấu giá.

8.4.4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hương Sơn:

Thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

8.4.5. Công an xã Sơn Tiến;

Tham gia chứng kiến việc đấu giá, đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; 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 quyền sử dụng đất.

8.4.6. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo đúng 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 đấu giá, kết quả đấu giá và các nội dung liên quan của mình;

- Thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ liên quan đến kết quả đấu giá cho Phòng Kinh tế không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành; hoàn trả tiền đặt trước sau khi kết thúc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo các quy định, văn bản pháp luật hiện hành có liên quan./

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SƠN TIẾN