

Số: 01/PAĐG-KT

Ngọc Lâm, ngày 19 tháng 9 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư Quỳnh Ngọc,
xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên**

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023; Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 Hợp nhất Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Bình: số 2964/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình; số 1575/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 916/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Quỳnh Phụ; số 593/QĐ-UBND 03/5/2024 về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Quỳnh Phụ tại xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Quỳnh Phụ: số 185/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 3340/QĐ-UBND ngày 05/05/2025 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 5957/QĐ-UBND ngày 09/06/2025 về việc hủy kết quả trúng đấu giá QSDĐ ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ.

Căn cứ Công văn số 1238/SNNMT-ĐKCG&GD ngày 28/8/2025 ngày của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.



II. THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí đất đấu giá

Khu đất bán đấu giá tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm có bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 21/7/2023. Tổng diện tích đất tại Khu dân cư Quỳnh Ngọc đấu giá quyền sử dụng là 1.752,2 m² được chia thành 13 lô (Có danh sách cụ thể kèm theo).

2. Diện tích, loại đất, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

- Diện tích, kích thước từ lô đất: theo bản vẽ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt ngày 21/7/2023.

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

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Năm 2025.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

a. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

- Cá nhân theo quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật đất đai năm 2024, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Có đơn (phiếu) đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành, cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt khi trúng đấu giá.

- Đã nộp đủ tiền đặt trước theo quy định.

b. Giá khởi điểm để đấu giá: Căn cứ theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã quyết định làm căn cứ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

c. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 24, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước là 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền đặt trước được làm tròn số đến số hàng nghìn.

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

d. Điều kiện tổ chức đấu giá: Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức khi khu đất có ít nhất 02 (hai) đối tượng đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

3. Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất

- Đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật đất đai năm 2024.

- Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa đất.

- Đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Nguyên tắc, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

a. Nguyên tắc đấu giá: Quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

b. Hình thức đấu giá: Thực hiện theo khoản 1, Điều 40 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

c. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

5. Chi phí thực hiện tổ chức đấu giá, mức phí tham gia đấu giá

a. Chi phí thực hiện tổ chức đấu giá: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC 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.

6. Việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước và phân chia tỷ lệ thụ hưởng theo quy định.

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

- Ủy ban nhân dân xã ủy quyền cho Phòng Kinh tế xã tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

8. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

a. Trách nhiệm:

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký Thông báo nộp tiền của Thuế Cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

- 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 theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm qua Phòng Kinh tế xã để cung cấp thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý các mốc giới lô đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của nhà nước.

b. Quyền lợi:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: giá khởi điểm, thông tin về khu đất đấu giá, thông báo đấu giá, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, quy chế, nội quy cuộc đấu giá.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được hưởng các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành.

- Nhận bàn giao đất trên thực địa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành các thủ tục theo quy định.

9. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế xã

- Sau khi được Ủy ban nhân dân xã ủy quyền, Phòng Kinh tế thực hiện lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức công khai cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo quy định.

- Cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan của tỉnh như Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Quỳnh Phụ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Khu vực Quỳnh Phụ, Thuế cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên; các ngành có liên quan của xã như Công an xã, Văn phòng HĐND-UBND xã; đồng chí Bí thư, Trưởng thôn nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công, có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã để hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khi người trúng đấu giá không nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá theo thời hạn quy định.

- Chuẩn bị hồ sơ, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất kê khai hồ sơ, nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ Hành chính công của xã theo quy định.

10. Đơn vị được chọn thực hiện cuộc bán đấu giá

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 20, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó nêu rõ về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ đấu giá có liên quan đến Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm (thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công).

- Phối hợp với Phòng Giao dịch số 6-KBNN khu vực IV kiểm tra, rà soát tổng hợp, cập nhật kết quả nộp tiền trúng đấu giá trong trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo quy định, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân xã hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có).

11. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b. Xử lý vi phạm thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì toàn bộ tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định nhưng không tính lãi và trượt giá.

12. Xử lý tình huống

Những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại Phương án này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên. Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm kính trình đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT Đảng ủy;
- TT HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KT, NMT



**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lưu Bá Trung

DANH SÁCH ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG 13 LÔ ĐẤT Ở

Tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên

(Kèm theo Phương án số 01/PAĐG-KT ngày 25/9/2025 của Phòng Kinh tế xã Quỳnh Ngọc Lâm)

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Vị trí đất đấu giá	Diện tích lô đất (m ²)	Ghi chú
I	LK-01			177,4	
1	Lô 3	3	Thôn Quỳnh Lang	177,4	Lô góc
II	LK-08			162,5	
2	Lô 3	3	Thôn Quỳnh Lang	162,5	
III	LK-09			175,9	
3	Lô 1	1	Thôn Quỳnh Lang	175,9	Lô góc
IV	LK-14			1.236,4	
4	Lô 5	5	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
5	Lô 6	6	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
6	Lô 7	7	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
7	Lô 8	8	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
8	Lô 11	11	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
9	Lô 12	12	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
10	Lô 18	18	Thôn Quỳnh Lang	138,2	Lô góc
11	Lô 19	19	Thôn Quỳnh Lang	138,2	Lô góc
12	Lô 20	20	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
13	Lô 21	21	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
Tổng cộng:				1.752,2	