

PHƯƠNG ÁN

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 05 ha đất thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 43, tại Quốc lộ 60, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ để thực hiện dự án xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất đấu giá:

1.1. Vị trí: Khu đất thuộc thửa số 734, tờ bản đồ số 43 (tờ bản đồ số 04 cũ), tại Quốc lộ 60, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ.

1.2. Tổng diện tích: 05 ha (50.000 m²).

1.3. Loại đất đấu giá: Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (DGD).

a) Thông tin về kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp kế hoạch sử dụng đất tại địa phương (Quyết định số 3418/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (cũ)).

b) Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (cũ) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2022, được thể hiện hiện trạng là đất giáo dục (theo Công văn số 747/UBND-HC ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Sóc Trăng).

c) Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn: Theo Quyết định số 1764/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (cũ) về việc Quy hoạch phân khu số 5F, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (cũ), tỷ lệ 1/2000 và Công văn số 747/UBND-HC ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Sóc Trăng, cụ thể như sau:

- Kí hiệu GD-NC.

- Mật độ xây dựng của từng công trình sẽ căn cứ tính chất từng công trình cụ thể để xác định theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của các chức năng khác tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình khác phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng đối với thể loại công trình giáo dục và theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng.

- Tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá: Không có.

d) Thông tin quy hoạch ngành giáo dục: Phù hợp quy hoạch ngành giáo dục theo Công văn số 3309/SGDDĐT-TC ngày 21 tháng 7 năm 2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo.

2. Hình thức cho thuê đất, phương thức đấu giá, bước giá, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất hợp lệ, không giới hạn số vòng đấu giá.

2.3. Bước giá: Bằng 2% giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm đã được phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất sau mỗi vòng đấu giá và công bố công khai tại phiên đấu giá theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

2.4. Thời hạn cho thuê đất: 50 năm (năm mươi năm).

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

3.1. Không quá 06 tháng kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đến khi giá khởi điểm không còn phù hợp theo quy định pháp luật.

3.2. Trường hợp kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất mà chưa tổ chức đấu giá hoặc tổ chức đấu giá không thành mà có thay đổi về giá đất trong bảng giá đất hoặc hệ số điều chỉnh giá đất thì sẽ điều chỉnh giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

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

4.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, như sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Không thuộc đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 (viết

tất là Luật số 01/2016/QH14), được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, 1 khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024 (viết tắt là Luật số 37/2024/QH15), như sau:

- 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.

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề 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.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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.

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

d) Không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

4.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 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, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 13 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 (đảm bảo đủ các điều kiện như tổ chức được nêu tại mục 4.1 khoản này). Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về 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 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 và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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 pháp luật về đấu giá tài sản.

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 pháp luật

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do người có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

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

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng tổng 20% giá khởi điểm theo quy định tại Điều 39 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 và khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

b) Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

6.3. Các khoản thu khác theo quy định pháp luật

Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp: Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu được theo quy định của pháp luật.

7. Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương

7.1. Người có tài sản đấu giá, người được giao tổ chức thực hiện đấu giá, lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá để thực hiện phiên bán đấu giá, thành lập Hội đồng đấu giá:

a) Người có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân thành phố là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà nước về đất đai và là người có tài sản đưa ra đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 5 Điều 5 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

b) Người được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố.

c) Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá để thực hiện phiên bán đấu giá

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử

dụng đất (thuê tổ chức hành nghề đấu giá để thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất) theo quy định hiện hành

- Đấu giá viên và tổ chức hành nghề đấu giá không được thực hiện các hành vi quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 Luật số 01/2016/QH14 và điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản 5 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

d) Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức hành nghề đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản hoặc trường hợp pháp luật quy định việc đấu giá tài sản do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

7.2. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá

a) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá theo quy định của pháp luật, như sau:

- Thời gian niêm yết ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

- Các thông tin chính phải niêm yết bao gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, k và l khoản 2 Điều 34 Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, b, c, d khoản 20 và điểm b, q khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản trong hồ sơ đấu giá; đồng thời phải lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết, kết thúc niêm yết.

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện thông báo công khai việc đấu giá thực hiện theo khoản 4, khoản 5 Điều 57 Luật số 01/2016/QH14 và điểm a, điểm b khoản 37 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15, như sau:

- Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định nêu trên thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc của thành phố nơi có tài sản đấu giá.

- Thời gian thông báo công khai ít nhất là 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở phiên đấu giá.

- 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.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai quy định nêu trên trong hồ sơ đấu giá.

- Trường hợp xảy ra thiên tai, dịch bệnh, sự cố kỹ thuật hoặc các sự kiện bất khả kháng khác làm ảnh hưởng đến việc tổ chức đấu giá, cơ quan có thẩm quyền và tổ chức hành nghề đấu giá được quyền thay đổi thời gian tổ chức đấu giá và thông báo công khai theo quy định.

c) Xem tài sản đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

7.3. Đăng ký tham gia đấu giá

a) Người 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 hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật liên quan. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình để tham gia đấu giá.

b) Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; Quy chế phiên đấu giá; Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật, người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

c) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày.

Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

7.4. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

7.5. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

a) Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định tại mục 6.2 của Phương án này và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Xử lý khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số 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.

- 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 trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thuê đất, sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

c) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp sau:

- 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 tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm e, g khoản 5, điểm k, q khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 và quy định pháp luật hiện hành.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật số 01/2016/QH14.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 32, điểm k, q khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm l, m khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước thì tiền đặt trước thuộc về cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá và được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá.

7.6. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá; các trường hợp đấu giá không thành và tổ chức đấu giá lại

a) Điều kiện tổ chức phiên đấu giá: Sau khi hết thời hạn thông báo nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nếu có 02 người (tổ chức, cá nhân) trở lên đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá thì tổ chức phiên đấu giá.

b) Các trường hợp đấu giá không thành thuộc trường hợp quy định tại Điều 52 Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 32, điểm b khoản 33, điểm b, q khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 và quy định của pháp luật về đất đai.

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có 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.
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên.
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật số 01/2016/QH14 .
- 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 32, điểm k, q khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi l, m khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

7.7. Tổ chức phiên đấu giá lại

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá lại đối với các trường hợp đấu giá không thành nêu trên theo đúng quy định tại Phương án đấu giá này và quy định pháp luật có liên quan.

7.8. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì việc cho thuê đất thực hiện theo quy định hiện hành.

7.9. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và quy định hiện hành, như sau:

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, cơ quan thuế và người tham gia

đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất

7.10. Nộp tiền trúng đấu giá khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, như sau:

a) 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 thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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

c) 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.

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 điểm b nêu trên thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền, 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 cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đảm bảo đúng quy định; 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.

d) 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 thuê đất.

7.11. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng cho thuê đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

a) Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định cho thuê đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- 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.

- Ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

- Tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành

lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

c) Bàn giao đất ngoài thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7.12. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật số 01/2016/QH14, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan:

- Sử dụng đất đúng mục đích theo quyết định cho thuê đất, phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Việc đầu tư xây dựng công trình trên đất phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được phê duyệt, bảo đảm các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất và các yêu cầu kỹ thuật liên quan.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước khi khởi công và xây dựng công trình phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025.

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện theo Điều 55 Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Việc xây dựng công trình trên đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện cấp phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn phép xây dựng) quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025.

- Việc sử dụng đất đúng mục đích của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Luật Đất đai và quy định pháp luật có liên quan khác.

- Việc đầu tư xây dựng của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực

theo Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Triển khai dự án đúng tiến độ theo quy định. Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

7.13. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Tiếp nhận, xử lý hồ sơ đấu giá từ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chuyển đến theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

7.14. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố

Tổ chức triển khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản và các quy định pháp luật liên quan khác.

7.15. Những nội dung khác có liên quan không nêu tại phương án này thì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

-----//-----