UBND PHƯỜNG PHÚ LỢI
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Số:1614/TTr-KTHTĐT

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

Phú Lợi, ngày 26 tháng 10 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị đối với 14 thửa đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chỉnh 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 quy định 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 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;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá; 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 1311QĐ-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;

Căn cứ Công văn số 661/UBND-XDĐT ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc rà soát tổng thể các khu đất dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ mới;

Căn cứ Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng (cũ) về việc phê duyệt Phương án sắp xếp tài sản công là cơ sở nhà, đất đối với phường mới;

Căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 769/UBND-KT ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc triển khai thực hiện một số nội dung tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

Căn cứ Công văn số 3391/UBND-KT ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và triển khai Quyết định số 54/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 69/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 11432/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ về việc ý kiến về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch, danh mục thửa đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi;

Căn cứ Kế hoạch số 22/KH-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi;

Căn cứ Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi;

Căn cứ Thông báo số 900-TB/ĐU ngày 15 tháng 10 năm 2026 của Đảng ủy phường Phú Lợi về việc Thông báo kết luận của Thường trực Đảng ủy đối với Tờ trình số 198/TTr-UBND ngày 06/10/2026 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc xin ý kiến đối với danh mục đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Ban Thường vụ Đảng ủy tại cuộc họp ngày 15 tháng 10 năm 2026;

Căn cứ Biên bản số 333/BB-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Thường trực Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất ở tại đô thị trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Loại đất đấu giá	Ghi chú
1	Đường Trần Quang Diệu, khu vực Phú Lợi, Phường Phú Lợi	385	31	88,1	ODT	Đất trống
2	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	462	73	126,4	ODT	Đất trống
3	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	464	73	66,4	ODT	Đất trống
4	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	467	73	104	ODT	Đất trống
5	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	466	73	50,4	ODT	Đất trống

6	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	465	73	58,4	ODT	Đất trống
7	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	507	73	74,3	ODT	Đất trống
8	Góc đường Lê Duẩn và Võ Thị Sáu, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	508	73	83,5	ODT	Đất trống
9	Đường 30/4, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	289	61	79	ODT	Có nhà trên đất do Công ty TNHH Thống Nhất xây
10	Đường 30/4, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	292	61	79	ODT	Có nhà trên đất do Công ty TNHH Thống Nhất xây
11	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, khu vực Chợ Trung Tâm, Phường Phú Lợi	455	162	25,3	ODT	Đất trống
12	Góc đường Lê Hồng Phong và đường Văn Ngọc Chính, khu vực Chùa Dơi, Phường Phú Lợi	123	91	20,7	ODT	Đất trống
13	Góc đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Bội Châu, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	83	61	36,9	ODT	Đất trống
14	Đường Lê Hồng Phong, khu vực Chùa Dơi, Phường Phú Lợi	77	85	28	ODT	Đất trống

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất và hình thức đấu giá

2.1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; mục đích đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định đối với đất ở.

2.2. Đấu giá riêng từng thửa đất, không gộp nghĩa vụ tài chính của các thửa. Phương thức trả giá lên cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất hợp lệ, không giới hạn vòng đấu.

2.3. Bước giá dự kiến đưa ra đấu giá là 2% giá trị quyền sử dụng đất của từng thửa 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 quy định của pháp luật.

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

3.1. Không quá 60 ngày kể từ ngày có cấp 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 của pháp luật.

3.2. Trường hợp kể từ ngày cấp 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 đúng quy định.

4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Đối tượng; Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4, Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024 và điều kiện của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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 năm 2016, cụ thể:

- 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 hoạc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm 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 đấu giá tài sản của người khác theo quy định 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.

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; 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 và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 04 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.

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan, 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 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.

c. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản trong giờ hành chính liên tục cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

d. 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 và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, 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 hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản (theo điểm b khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản Luật số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

đ. 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 mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác (theo điểm b khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản Luật số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

7. Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và 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 để thực hiện phiên bán đấu giá, thành lập hội đồng đấu giá

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

b) Người được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi.

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

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi có trách nhiệm tổ chức lựa chọn 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) được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

- Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá để thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất) thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 9 Điều 4 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.

- Trình tự, thủ tục lựa chọn 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 các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

d) Uỷ ban nhân dân phường Phú Lợi 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 pháp luật về 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 tài và xem tài sản đấu giá

a. Tổ chức hành nghề đấu giá phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá và Ủy ban nhân dân phường nơi có đất đấu giá theo quy định tại Điều 35 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 luật số 37/2024/QH15 như sau:

- Thời gian niêm yết ít nhất 15 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 tại 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 phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản trong hồ sơ đấu giá; đồng thời phải lập văn bản 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 quy định tại 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 Cần Thơ 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 Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi 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 pháp luật về đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Người tham gia đấu giá có thể uỷ 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

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đến trực tiếp Tổ chức hành nghề đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá; khi đến đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải mang theo Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân để Tổ chức hành nghề đấu giá kiểm tra, đối chiếu.

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 tại điểm a, b khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

b) Xử lý khoản tiền đặt trước

- Người tham giá 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 tài sản 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 mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

c) Người tham gia đấu giá không 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 truất 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 tại các 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 tại 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 tại 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.

d) Bị truất quyền tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 9 Luật Đấu giá tài sản

- Đối với đấu giá viên

+ Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;

+ Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;

+ 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;

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

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

- Đối với tổ chức đấu giá và Hội đồng đấu giá tài sản

+ Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;

+ 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;

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

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

+ 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 luật có liên quan.

- Đối với người có tài sản đấu giá

+ 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;

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

- Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức, cá nhân có liên quan

+ 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;

+ 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;

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

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 tại 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 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 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại 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 Luật số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại điểm 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 giao đất thực hiện theo quy định.

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

a) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lập hồ sơ gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú lợi ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi ký Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công, gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ, 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 phường Phú Lợi, 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 mục này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng

đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi 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.

d) Cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền tiền thuê đất.

7.11. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng cho thuê đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

a) Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về người tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi có trách nhiệm:

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi ban hành quyết định giao đất.

- 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.

- 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) Bàn giao đất ngoài thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi chủ trì, phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7.12. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật số 01/2016/QH14, 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 giao 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 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.

- Trước khi khởi công và xây dựng công trình phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sử đổi bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện theo Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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 phai đảm bảo các điều kiện cấp giấy phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn phép xây dựng) quy định tại Điều 50 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

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

7.13. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi

Tiếp nhận, xử lý hồ sơ đấu giá từ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển đến theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi phê duyệt; 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 Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Tổ chức triển khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi 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. Giám sát thực hiện phiên đấu giá.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lợi có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá; đồng thời mời đại diện các cơ quan có liên quan tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá./.

- *Kèm theo Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi;*

- *Kèm theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết.*

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trưởng phòng (để b/c);
- Lưu VT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
P. PHÚ LỢI - T.P CẦN THƠ

Đỗ Xuân Nam