

Số: /QĐ-UBND

Thành Vinh, ngày

tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở
tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THÀNH VINH

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

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 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai 2024;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính 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 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1);

Căn cứ Công văn số: 2052/STP-HCBTTP ngày 20/8/2025 của Sở Tư pháp về việc triển khai một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Công văn số: 1672/STP-HCBTTP ngày 25/7/2025 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã, phường;

Căn cứ Quyết định số 48/NQ-HĐND ngày 24/12/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Thạch Thành về việc quyết định chủ trương đầu tư Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND huyện Thạch Thành về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành; Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt điều

chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành;

Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND Thạch Thành về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

Theo đề nghị của Trưởng Kinh tế tại Tờ trình số 47/TTr-KT ngày 25/8/2025 về việc về việc xin phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa, gồm những nội dung chính sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

- Vị trí khu đất: Khu đất có tổng số 28 lô đất gồm: lô LK-A: 01 đến lô LK-A: 13 và từ lô LK-B: 01 đến lô LK-B: 15 thuộc mặt bằng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, được UBND huyện Thạch Thành phê duyệt tại Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 (có danh sách lô đất kèm theo).

- Tổng diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: 4.366,2 m².

2. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

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

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Quý III/2025.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

Người được tham gia đấu giá, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

a. Đối tượng được tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024

b. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024 và bảo đảm các quy định tại khoản 4, Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 của Luật đấu giá tài sản 2024.

b. Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) theo Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm của mỗi lô đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng. Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và nộp cho tổ chức đấu giá kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. 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. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 (năm) triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá.

5. Giá khởi điểm: Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Pháp luật đất đai.

6. Hình thức đấu giá và bước giá khi thực hiện cuộc bán đấu giá:

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá 01 (một) vòng, bỏ phiếu kín trực tiếp tại Phiên đấu giá

b. Bước giá để tổ chức đấu giá: 1% giá trả cao nhất vòng đấu liền kề trước đó. Áp dụng đối với trường hợp tổ chức vòng đấu giá bổ sung (trường hợp có 02 khách hàng trả giá cao nhất bằng nhau tổ chức đấu giá để xác định khách hàng trúng đấu giá).

7. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá:

- Nội dung chi: Theo quy định tại Khoản 3, Điều 4, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Nguồn kinh phí: Từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có tổng số 28 lô đất gồm: lô LK-A: 01 đến lô LK-A: 13 và từ lô LK-B: 01 đến lô LK-B: 15 thuộc mặt bằng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, được UBND huyện Thạch Thành phê duyệt tại Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 24/01/2024. Tổng diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: 4.366,2 m².

8. Dự kiến giá trị thu được từ đấu giá: 9.626.040.000 đồng.

(Bằng chữ: Chín tỷ, sáu trăm hai mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng đồng chẵn)

9. Đề xuất đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Phòng Kinh tế lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định tại theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản; Điểm d, khoản 9, điều 4 nghị định 226/2025:

10. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Điều 47 [Luật Đấu giá tài sản 2016](#) (được sửa đổi, bổ sung tại [Luật số 37/2024/QH15](#) ngày 27/6/2024).

11. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

a. Tiến độ và thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã, Thuế cơ sở 5 tỉnh Thanh Hóa phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người đã trúng đấu giá bằng văn bản theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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

+ Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

+ Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- 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 nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 120 (*một trăm hai mươi*) ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì UBND 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.

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.

- 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.

Việc hủy kết quả trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 9 và khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

b. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

- Trên cơ sở thông báo của Thuế cơ sở 5 về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất. Phòng Kinh tế phối hợp với Ban QLDA ĐTXD khu vực Thạch Thành; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành, tham mưu cho UBND xã cấp Giấy CNQSD đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy CNQSD đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định của pháp luật.

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin

cá nhân của cả vợ/chồng (trừ khi có chứng minh tài sản riêng) hoặc đồng sở hữu (nếu có) để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

12. Quyền và trách nhiệm của tổ chức đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 [Luật Đấu giá tài sản 2016](#) (được sửa đổi, bổ sung tại [Luật số 37/2024/QH15](#) ngày 27/6/2024).

13. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

- Đối với người tham gia đấu giá: Được đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo phương án đấu giá được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật liên quan. Chấp hành nghiêm quy chế của cuộc đấu giá.

- Đối với người trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 48, Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Phải nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ.

14. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá:

a. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2a Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 (được bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản và có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/01/2025) và các quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá (*Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, Quyết định đấu giá, Mặt bằng quy hoạch và các hồ sơ khác có liên quan đến tài sản đấu giá*).

Hồ sơ tham gia đấu giá được bán công khai và không hạn chế; thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

b. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2đ Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 (được bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản và có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/01/2025) và các quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

c. Cách xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là người có mức giá trả cao nhất hợp lệ của vòng đấu cuối cùng tại phiên đấu giá và được người điều hành phiên đấu giá công bố.

- Lô đất có người trúng đấu giá là lô đất phải có tối thiểu hai phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm hoặc giá trả hợp lệ tại vòng đấu cuối cùng tại phiên đấu giá;

- Trường hợp có từ 2 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất bằng nhau:

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Bước giá để tổ chức đấu giá vòng đấu giá bổ sung (nếu có) là 1% x giá trả cao nhất vòng 1;

15. Xử lý vi phạm:

a. Xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 (*được sửa đổi, bổ sung tại [Luật số 37/2024/QH15](#) ngày 27/6/2024*).

b. Xử lý vi phạm đối với cán bộ, công chức:

Cán bộ, công chức có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về đấu giá đất; có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên liên quan hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng, thì tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật

c. Hiện trạng các lô đất đấu giá: đã được thu hồi đất, bồi thường GPMB, đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, giao Phòng Kinh tế xã Thạch Vinh triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; phối hợp với Ban QLDA ĐTXD khu vực Thạch Thành; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành và các phòng, ban có liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá và lập hồ sơ Chủ tịch UBND xã công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sau khi có Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, Kinh tế hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách tại Kho bạc, cụ thể chương 830, tiểu mục 4299, tài khoản: 7111.4.1136366.00000, mở tại Phòng giao dịch số 7, KBNN khu vực XI theo quy định.

- Phòng Kinh tế phối hợp với phối hợp với Ban QLDA ĐTXD khu vực Thạch Thành; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế; cơ quan Thuế cơ sở 5 tỉnh Thanh Hóa, Phòng giao dịch số 7, KBNN khu vực XI, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành, và các phòng, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT: ĐU; HDND xã (b/c);
- Chủ tịch UBND xã (b/c);
- Lưu: VT, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Sỹ Hùng

PHỤ LỤC

Danh sách các lô đất đầu giá tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa Theo Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND huyện Thạch Thành về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành; Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành.

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2025 của UBND xã Thành Vinh.

Số TT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Tổng	28 lô	4.366,2	
LK-A		2.075,5	
1	01	201,2	Lô 2 đầu ve
2	02	172,4	
3	03	167,9	
4	04	163,9	
5	05	175,7	
6	06	174,4	Lô 2 đầu ve
7	07	140,0	
8	08	140,0	
9	09	140,0	
10	10	160,0	
11	11	160,0	
12	12	140,0	
13	13	140,0	
LK-B		2.290,7	
1	01	160,0	
2	02	160,0	
3	03	160,0	
4	04	160,0	
5	05	140,0	
6	06	140,0	Lô 2 đầu ve
7	07	153,4	
8	08	137,4	
9	09	153,1	
10	10	146,8	Lô 2 đầu ve
11	11	140,0	
12	12	160,0	
13	13	160,0	
14	14	160,0	
15	15	160,0	