ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ YÊN HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1790 /QĐ-UBND	*Yên Hòa, ngày 25 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch phân lô đất ở dân cư: vùng Đường Cựa thôn Trung Dương, Trung Tiến, vùng quy hoạch dân cư thôn Quý Hòa, vùng gần nhà ông Chiến, thôn Hoàng Vân, xã Yên Hòa, tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Đất đai 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 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chỉ tiết thi hành Luật Đất đai; 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 Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 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.

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/06/2025 của Bộ Nông nghiệm và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Cẩm Xuyên cũ: số 5004/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của UBND huyện Cẩm Xuyên (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dân cư thôn Trung Dương và thôn Trung Tiến; số 2045/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dân cư thôn Bắc Thành, thôn Hoàng Vân, xã Cẩm Dương, huyện Cẩm Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND xã Yên Hòa về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng đất ở dân cư thôn Quý Hòa, xã Yên Hòa;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 862/TTr-UBND ngày 17/11/2026 về việc đề nghị phê duyệt Phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: vùng Đường Cựa thôn Trung Dương, Trung Tiến, vùng quy hoạch dân cư thôn Quý Hòa, vùng gần nhà ông Chiến thôn Hoàng Vân, xã Yên Hòa, tỉnh Hà Tĩnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với 21 lô đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: vùng Đường Cựa thôn Trung Dương, Trung Tiến, vùng quy hoạch dân cư thôn Quý Hòa, vùng gần nhà ông Chiến thôn Hoàng Vân, xã Yên Hòa, tỉnh Hà Tĩnh.

(Có Phương án bán đấu giá chi tiết kèm theo)

Điều 2. Các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, Văn phòng HĐND&UBND xã, Công an xã căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn, kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, Trưởng Công an xã, Trưởng Thuế Cơ sở 1 tỉnh Hà Tĩnh 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;
- Các phòng, ban, đơn vị cấp xã;
- Trang thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ YÊN HOÀ T. HÀ TĨNH

Phan Quang Cương

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ YÊN HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHƯƠNG ÁN BÁN ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: vùng Đường Cựa thôn Trung Dương, Trung Tiến, vùng quy hoạch dân cư thôn Quý Hòa, vùng gần nhà ông Chiến, thôn Hoàng Vân, xã Yên Hòa, tỉnh Hà Tĩnh

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /11/2026 của UBND xã Yên Hòa)

I. Nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các lô/thửa đất:

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các lô/thửa đất:

- Vị trí: các lô đất thuộc các vùng quy hoạch dân cư thuộc các thôn: Trung Dương, Hoàng Vân, Quý Hòa cũ (nay là thôn Nhân Hòa);
- Tổng số lô đất đưa vào đấu giá: 21 lô đất, gồm:

+ 06 lô thuộc vùng quy hoạch thôn Trung Dương, Trung Tiến cũ;

+ 13 lô thuộc vùng quy hoạch thôn Quý Hòa cũ, nay là thôn Nhân Hòa;

+ 02 lô thuộc vùng quy hoạch thôn Hoàng Vân.

- Tổng diện tích dự kiến đưa vào đấu giá Quyền sử dụng đất: 4.896,9 m2.
- Loại đất: Đất ở nông thôn.
- Tài sản gắn liền với đất: không.
- Hạ tầng kỹ thuật: Các lô/thửa đất nằm trong khu quy hoạch đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thuộc quỹ đất bằng chưa sử dụng do UBND xã quản lý, có hệ thống đường hiện trạng.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

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

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Trong Tháng 12 năm 2026

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Là người 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 dự phiên đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2026; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

Cá nhân (gọi tắt là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu

sử dụng đất để làm nhà ở ổn định lâu dài, sử dụng đất không gây độc hại, ô nhiễm môi trường; có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng quy hoạch xây dựng, chấp hành tốt pháp luật về đất đai; thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Phương án này.

4.2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

a) 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;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề 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 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;

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 đối với loại tài sản đó.

4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Cá nhân được giao đất ở theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024;
- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành;
- Có bản sao CCCD hoặc hộ chiếu;
- Nộp đủ tiền đặt trước theo quy định;
- Các thành viên trong một hộ gia đình không được tham gia đấu giá trong cùng 01 (một) lô đất;
- 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 thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai;
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc;
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

4.4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Lô đất đủ điều kiện đấu giá phải có ít nhất 02 hồ sơ đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành, thì tổ chức hành nghề đấu

giá tài sản tiếp tục niêm yết, thông báo đấu giá theo quy định. Nếu sau 02 lần thông báo mà đấu giá không thành thì Đơn vị hành nghề đấu giá tài sản lập văn bản báo cáo UBND xã xem xét, quyết định.

5. Tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 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 (*Tiền đặt trước tối thiểu bằng 10% và tối đa là 50% giá khởi điểm).*

6. Hình thức và phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

- Điều kiện công bố người trúng đấu giá**:** Là người có giá trả cao nhất, không thấp hơn giá khởi điểm và phải có ít nhất 02 phiếu hợp lệ trong cùng một thửa đất.

7. Kinh phí thực hiện đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-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 và 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.

8. Chuyển hồ sơ báo cáo kết quả đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sau khi tổ chức phiên đấu giá phải thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ liên quan đến kết quả đấu giá cho UBND xã trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

9. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân xã, cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá 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.

- 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.

- Người trúng đấu giá phải nộp số tiền trúng đấu giá (sau khi đã trừ khoản tiền đặt trước) vào Ngân sách Nhà nước theo hướng dẫn của Thuế cơ sở 1 tỉnh Hà Tĩnh trong vòng 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá có hiệu lực (được ban hành). Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền

hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau 30 ngày kể từ ngày công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân xã 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.

- 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.

- Tổ chức hành nghề đấu giá chuyển toàn bộ số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của UBND xã; người trúng đấu giá nộp số tiền còn lại theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã.

II. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế

- Tham mưu các bước lựa chọn đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá theo đúng quy định. Tham mưu UBND xã ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn.

- Cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các lô đất cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các quy định về đấu giá tài sản.

- Tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định.

- Căn cứ biên bản, hồ sơ trúng đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản gửi, thẩm định, trình Chủ tịch ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- 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.

- Hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện kê khai, hoàn thiện hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Văn phòng HĐND&UBND xã

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

- Nắm bắt tình hình, báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến cuộc đấu giá.

- Ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn; Thanh toán kinh phí đấu giá cho đơn vị thực hiện theo đúng quy định.

3. Công an xã

Bố trí lực lượng bố trí lực lượng đảm bảo an ninh trật tự tại phiên đấu giá.

4. Thuế cơ sở 1 tỉnh Hà Tĩnh

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

- Hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền công nhận. Gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Kiểm tra, đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai về các trường hợp trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sau 30 ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá để UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Thông báo cho UBND xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

5. Phòng Văn hóa - Xã hội

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất được đấu giá.

6. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

- Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp các quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản có liên quan.

- Phải bố trí các trang thiết bị và các điều kiện để công bố công khai trực tiếp phiếu trả giá của người tham gia đấu giá tại buổi công bố giá.

- Thực hiện thông báo, đăng thông tin, niêm yết công khai thông tin đấu giá theo quy định, tổ chức bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá, thu phiếu đăng ký tham gia đấu giá và biên lai nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá.

- Tổ chức thực hiện các thủ tục, các quy trình để đấu giá các thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật.

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

Phương án này làm cơ sở để Tổ chức ký hợp đồng thực hiện bán đấu giá; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch: vùng Đường Cựa thôn Trung Dương, Trung Tiến, vùng gần nhà anh Lượng, thôn Yên Giang, xã Yên Hòa.

Những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại phương án này được thực hiện theo đúng quy định pháp luật của nhà nước.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ báo cáo UBND xã để kịp thời xem xét, giải quyết./.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ