ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ THƯ VŨ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 408 /BC-UBND	*Thư Vũ, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

BÁO CÁO
Kết quả thực hiện Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về 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

Thực hiện Công văn số 2104/STP-BTTP ngày 27 tháng 10 năm 2026 của Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên về việc thực hiện báo cáo Công văn số 1507/BTTP-ĐG,GĐ,TT,HG; Ủy ban nhân dân xã Thư Vũ báo cáo kết quả tổng hợp như sau:

I. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

1. Công tác chỉ đạo, tuyên truyền và tổ chức thực hiện

Sau khi Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ được ban hành, việc tổ chức triển khai thực hiện tại địa phương được xác định là nhiệm vụ quan trọng nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân; nâng cao trách nhiệm của người tham gia đấu giá, bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, hạn chế tình trạng trả giá cao nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính, gây ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai và nguồn thu ngân sách nhà nước.

Việc triển khai Nghị quyết góp phần nâng cao nhận thức của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá về yêu cầu tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất. Các quy định về mức tiền đặt trước, trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá và biện pháp cấm tham gia đấu giá đối với trường hợp vi phạm được xác định là những nội dung cần quán triệt trong quá trình xây dựng phương án và tổ chức thực hiện các cuộc đấu giá.

Thông qua công tác chỉ đạo, hướng dẫn và phối hợp giữa các cơ quan liên quan, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị trong quá trình tổ chức đấu giá từng bước được làm rõ, tạo cơ sở để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Công tác quản lý, giám sát và xử lý vi phạm

Việc quy định cụ thể thời hạn và khoảng thời gian cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán góp phần tăng cường tính răn đe, nâng cao trách nhiệm của người tham gia đấu giá và hạn chế tình trạng trúng đấu giá nhưng không nộp hoặc nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Đồng thời, các quy định này tạo cơ sở để cơ quan có thẩm quyền chủ động rà soát hồ sơ, xác định hành vi vi phạm, thực hiện thủ tục hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá và xem xét ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá theo đúng trình tự, thời hạn quy định.

UBND xã Thư Vũ tăng cường hoạt động giám sát, sự phối hợp giữa cơ quan Kinh tế, Văn phòng, thuế và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch trong quản lý và khai thác quỹ đất.

3. Hiệu quả đối với quản lý đất đai và ngân sách nhà nước

Việc thực hiện Nghị quyết tạo cơ sở để nâng cao hiệu quả tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, hạn chế rủi ro phát sinh từ việc người trúng đấu giá không thực hiện nghĩa vụ tài chính, giảm nguy cơ kéo dài thời gian xử lý hồ sơ và tổ chức đấu giá lại.

Về lâu dài, việc thực hiện nghiêm các quy định góp phần nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người tham gia đấu giá và các chủ thể có liên quan.

4. Tình hình tổ chức đấu giá; hủy kết quả đấu giá; cấm tham gia đấu giá

Từ tháng 01/2025 đến nay, trên địa bàn xã chỉ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư thôn Trung Hòa, xã Vũ Vinh cũ (nay là khu dân cư thôn Cổ Việt, xã Thư Vũ), gồm 02 cuộc đấu giá để giao đất ở cho cá nhân. Cuộc đấu giá ngày 18/11/2025 đưa ra 03 lô đất ở (lô số 01, 03 và 11, tổng diện tích 351,1 m²), cả 03 lô đều có người trúng đấu giá, kết quả được UBND xã công nhận tại các Quyết định số 1839/QĐ-UBND, 1840/QĐ-UBND và 1841/QĐ-UBND ngày 26/11/2025; giá trúng đấu giá cao hơn giá khởi điểm ở cả 03 lô, cao nhất là lô số 03 với 16.680.000 đồng/m² (giá khởi điểm 10.080.000 đồng/m²). Cuộc đấu giá lại ngày 15/9/2026 đối với lô số 11 thành công, được công nhận tại Quyết định số 1975/QĐ-UBND ngày 17/9/2026 với giá trúng 11.200.000 đồng/m² (giá khởi điểm 11.000.000 đồng/m²). Đến nay, người trúng đấu giá các lô số 01, 03 và lô số 11 (đấu giá lại) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

STT	Nội dung thống kê	Đơn vị	Số liệu

		tính	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026
I	**TÌNH HÌNH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ**			
1	Tổng số cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân	Cuộc	1	1
2	Tổng số thửa đất/lô đất đưa ra đấu giá	Thửa/lô	3	1
	Tổng số thửa đất/lô đất đấu giá thành	Thửa/lô	3	1
II	**HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**			
1	Tổng số thửa đất/lô đất bị hủy, trong đó:	Thửa/lô	0	1
1.1	Tổng số thửa đất/lô đất bị hủy do người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá	Thửa/lô	0	1
1.2	Tổng số thửa đất/lô đất bị hủy do người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá	Thửa/lô	0	0
III	**CẤM THAM GIA ĐẤU GIÁ**			
1	Tổng số người bị cấm tham gia đấu giá	Người	0	1
1.1	Tổng số người bị cấm do không nộp tiền trúng đấu giá	Người	0	1
1.2	Tổng số người bị cấm do nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá	Người	0	0

II. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Khó khăn, vướng mắc

a) Trong việc xác định mức tiền đặt trước

Nghị quyết quy định khoảng tiền đặt trước tương đối rộng, từ 10% đến 50% giá khởi điểm. Vì vậy, việc lựa chọn mức cụ thể đòi hỏi cơ quan có thẩm quyền phải

xem xét đặc điểm từng khu đất, giá trị lô đất, điều kiện kinh tế - xã hội, mức độ quan tâm của thị trường và khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính của người tham gia.

Nếu mức tiền đặt trước quá thấp, hiệu quả sàng lọc người tham gia thiếu nghiêm túc có thể chưa cao; ngược lại, nếu mức đặt trước quá cao, khả năng tiếp cận của một bộ phận người dân có nhu cầu thực sự có thể bị hạn chế. Đây là vấn đề cần được cân nhắc trên cơ sở thực tiễn, bảo đảm vừa phòng ngừa vi phạm vừa duy trì tính cạnh tranh của cuộc đấu giá.

b) Trong công tác phối hợp và quản lý thông tin

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất liên quan đến nhiều cơ quan, đơn vị, từ khâu chuẩn bị quỹ đất, xác định giá khởi điểm, phê duyệt phương án, tổ chức đấu giá đến xác định nghĩa vụ tài chính, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nếu chưa có quy trình phối hợp thống nhất, việc trao đổi thông tin về người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán, quyết định hủy kết quả đấu giá và quyết định cấm tham gia đấu giá có thể chưa bảo đảm kịp thời, đầy đủ.

Bên cạnh đó, việc tổng hợp dữ liệu, theo dõi lịch sử vi phạm và đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá cần được thực hiện thống nhất, tránh bỏ sót hoặc chậm cập nhật thông tin.

c) Về nguồn nhân lực và điều kiện thực hiện

Công tác rà soát hồ sơ, kiểm tra hoạt động đấu giá, xử lý vi phạm và cập nhật thông tin đòi hỏi cán bộ thực hiện phải nắm vững quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai và các quy định có liên quan.

Trong điều kiện khối lượng công việc lớn, nhân lực chủ yếu là kiêm nhiệm, hệ thống dữ liệu chưa đồng bộ, việc triển khai đồng thời các nhiệm vụ có thể tạo áp lực cho cơ quan quản lý và các đơn vị tổ chức thực hiện.

2. Nguyên nhân của khó khăn, vướng mắc

a) Nguyên nhân khách quan

- Hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất chịu tác động của tình hình thị trường bất động sản, khả năng tài chính của người tham gia và sự khác biệt về vị trí, giá trị, điều kiện khai thác của từng khu đất.

- Việc xử lý người trúng đấu giá vi phạm liên quan đến nhiều bước thủ tục và nhiều cơ quan có thẩm quyền, đòi hỏi hồ sơ, căn cứ pháp lý và thông tin phải đầy đủ, thống nhất.

- Các quy định về tiền đặt trước và cấm tham gia đấu giá tại Nghị quyết được áp dụng trong phạm vi, thời hạn quy định; do đó, việc cập nhật và theo dõi hiệu lực pháp luật là yêu cầu thường xuyên.

b) Nguyên nhân chủ quan

- Việc đánh giá rủi ro và lựa chọn mức tiền đặt trước cho từng cuộc đấu giá còn thiếu thông tin thực tiễn hoặc chưa có tiêu chí nội bộ thống nhất.

- Công tác kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá còn chưa được thực hiện thường xuyên.

- Việc ứng dụng công nghệ thông tin, chia sẻ dữ liệu về nghĩa vụ tài chính và lịch sử vi phạm của người trúng đấu giá phần nào chưa đáp ứng yêu cầu quản lý.

3. Các giải pháp trong thời gian tới

a) Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn và phổ biến pháp luật

- Tiếp tục quán triệt, tuyên truyền đầy đủ nội dung Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan đến cơ quan quản lý nhà nước, UBND cấp xã, đơn vị được giao quản lý quỹ đất, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá.

- Xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị; phân công đầu mối theo dõi, tổng hợp tình hình triển khai, kịp thời báo cáo cấp trên những khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền.

b) Thực hiện nghiêm việc xử lý người trúng đấu giá vi phạm

- Thiết lập quy trình theo dõi nghĩa vụ thanh toán của người trúng đấu giá, trong đó xác định rõ thời điểm phải nộp tiền, thời hạn theo dõi, trách nhiệm thông báo và đầu mối xử lý khi phát sinh vi phạm.

- Khi có căn cứ hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền, cơ quan có thẩm quyền cần kịp thời xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá theo đúng đối tượng, thời hạn và trình tự quy định; bảo đảm thực hiện thời hạn theo Nghị quyết.

- Thực hiện việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia theo quy định; bảo đảm thông tin chính xác, đầy đủ, có thể kiểm tra, đối chiếu và được cập nhật kịp thời.

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra và giám sát

- Xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ và đột xuất đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, tập trung vào việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá, xây dựng

và phê duyệt phương án, xác định mức tiền đặt trước, công khai thông tin, tổ chức cuộc đấu giá và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Kịp thời phát hiện, chấn chỉnh và xử lý hoặc kiến nghị xử lý các hành vi vi phạm; đồng thời nâng cao trách nhiệm giải trình của cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

đ) Hoàn thiện cơ chế phối hợp và quản lý dữ liệu

- Xây dựng hoặc hoàn thiện quy chế phối hợp giữa cơ quan tư pháp, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, UBND cấp xã, đơn vị quản lý quỹ đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Từng bước chuẩn hóa dữ liệu về cuộc đấu giá, người trúng đấu giá, tình trạng thực hiện nghĩa vụ tài chính, quyết định hủy kết quả và quyết định cấm tham gia đấu giá; xác định rõ trách nhiệm cập nhật, chia sẻ, kiểm tra và bảo mật thông tin theo quy định.

đ) Theo dõi, sơ kết và đánh giá hiệu quả thực hiện

Định kỳ tổng hợp kết quả triển khai, thống kê số lượng cuộc đấu giá, số trường hợp điều chỉnh phương án, số trường hợp vi phạm nghĩa vụ tài chính, số quyết định hủy kết quả đấu giá và số quyết định cấm tham gia đấu giá.

Trên cơ sở dữ liệu thực tế, đánh giá tác động của việc điều chỉnh tiền đặt trước và áp dụng biện pháp cấm tham gia đấu giá đối với tính nghiêm túc của người tham gia, tỷ lệ thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiến độ khai thác quỹ đất và nguồn thu ngân sách nhà nước.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

- Các cơ quan cấp trên tiếp tục rà soát, hướng dẫn xử lý các tình huống phát sinh trong quá trình thực hiện Nghị quyết, nhất là đối với các cuộc đấu giá đang thực hiện tại thời điểm văn bản có hiệu lực, trường hợp hủy kết quả đấu giá và xác định thời hạn cấm tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn thống nhất việc trao đổi, cập nhật và khai thác dữ liệu về người bị cấm tham gia đấu giá, bảo đảm thông tin được công bố, tiếp nhận và sử dụng đúng thẩm quyền.

- Tiếp tục hướng dẫn nghiệp vụ cho địa phương về áp dụng mức tiền đặt trước, xử lý các cuộc đấu giá đang thực hiện và trình tự ban hành, gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá.

- Tăng cường tập huấn, trao đổi nghiệp vụ và giải đáp kịp thời các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện

- Hỗ trợ nâng cao hiệu quả quản lý, cập nhật và tra cứu thông tin trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, tạo thuận lợi cho việc phối hợp giữa các địa phương và cơ quan có thẩm quyền.

- Đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp rà soát toàn bộ phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý; kịp thời tham mưu điều chỉnh, xử lý theo đúng quy định.

- Bố trí nhân lực, tăng cường kiểm tra và ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác tổng hợp, báo cáo và quản lý dữ liệu đấu giá

Trên đây kết quả rà soát cung cấp thông tin, số liệu đánh giá việc thực hiện Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP, Ủy ban nhân dân xã Thư Vũ kính gửi Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên tổng hợp theo quy định./../.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, VP, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Duy Long