

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư
phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa.**

Địa điểm: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

*(Ban hành kèm theo Tờ trình số 10/TTr-CNKVTN ngày 24/4/2026
của Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất ở thuộc Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa; xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá:

1. Các lô đất bán đấu giá thuộc Dự án Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa được UBND huyện Tư Nghĩa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 12456/QĐ-UBND ngày 19/10/2016 và Quyết định số 12494B/QĐ-UBND ngày 21/10/2016; Quyết định số 5216/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa;

a) Tổng diện tích quy hoạch của dự án: Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa có quy mô 35.658,3m² tại thị trấn La Hà và xã Nghĩa Thương, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

b) Địa điểm khu đất: Xã Nghĩa Thương, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

c) Giới cận khu đất quy hoạch:

- + Phía Đông giáp: Trường học;
- + Phía Tây giáp: Chùa Tịnh Nghiêm;
- + Phía Nam giáp: Sông La Hà;
- + Phía Bắc giáp: Doanh trại quân đội.

3. Hạ tầng kỹ thuật:

Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa được đầu tư xây dựng gồm các hạng mục sau:

+ San nền: nền vỉa hè cao hơn đường 0,15m tại vị trí tiếp giáp; nền sân vườn bằng vỉa hè tại vị trí tiếp giáp; đất san lấp phải được đầm nén từng lớp dày

25-30cm, hệ số đầm nén phù hợp với từng hạn mục của dự án, được đắp cho đến cao trình thiết kế....

+ Thoát nước mưa: Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTLT với các kích thước thay đổi từ D600-D1500. Các ống công dưới mặt đường có độ sâu chôn công tối thiểu là 0,7m và chịu được tải trọng H30; dưới vỉa hè, độ sâu chôn công tối thiểu là 0,5m.

+ Hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại: Tuyến số 01, tuyến số 02: Mặt cắt ngang 18,0m trong đó mặt đường 9,0m; vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

Giao thông đối nội: Tuyến số 03, tuyến số 04: Mặt cắt ngang 13,5m, trong đó mặt đường 7,5m; vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6,0\text{m}$; Tuyến số 05, tuyến số 06: Mặt cắt ngang 12m, trong đó mặt đường 6,0mm; vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6,0\text{m}$.

+ Cấp điện: Khu quy hoạch lấy điện lưới quốc gia thông qua đầu nối vào tuyến 22KV cấp điện cho TBA La Ha 4 (22/0.4KV-160KVA) nằm ở góc Tây Nam khu quy hoạch;

Trạm biến áp phân phối: Cải tạo và nâng cấp Trạm hạ thế La Hà 4 (22/0.4KV-160KVA) hiện trạng thành (22/0.4 KVA-250KVA) để đảm bảo cấp điện cho Khu dân cư theo đúng vỉa hè và cao trình qui hoạch, đồng thời giảm đầu tư xây dựng Trạm biến áp TBA QH1 22/0.4KV-180KVA theo quy hoạch đã phê duyệt.

+ Cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước TP Quảng Ngãi thông qua tuyến ống D150 dọc tuyến số 01 của Khu quy hoạch. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng khép kín. Đường ống cấp nước chính trong khu dân cư dùng ống D100; ống cấp nước cho các hộ dân dùng ống D50. Đồng thời dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ chữa cháy dọc theo vỉa hè trong khu vực quy hoạch với khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150m.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Tài sản trên đất: Không.

2. Các lô đất bán đấu giá

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư phía Nam C19, huyện Tư Nghĩa.

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: 03 lô; Tổng diện tích: 540,0m².

TT	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Tờ bản đồ	Số thửa	Ghi chú
	Khu A-1				
1	A-1:5	180	15	1752	
2	A-1:6	180	15	1753	
3	A-1:7	180	15	1754	
	Tổng cộng	540,0			

3. Tài sản trên đất: Không.

Điều 3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn sử dụng đất: Đất sử dụng ổn định lâu dài.

3. Quy định về xây dựng: Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt. Trước khi xây dựng nhà, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải hoàn thành các thủ tục về quản lý nhà ở theo quy định hiện hành.

Điều 4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Dự kiến tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trong Quý III/2026.

Điều 5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Người tham gia Đấu giá có nhu cầu sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 điều 125 của Luật đất đai năm 2024.

2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này của Phương án này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá đấu giá tài sản quy định và phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt sau khi trúng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá 01 lô hoặc nhiều lô của các lô đất đưa ra đấu giá trong cùng một đợt bán đấu giá, nhưng mỗi lô đất đăng ký đấu giá phải lập và nộp 01 bộ hồ sơ, Đơn đề nghị đăng ký tham gia đấu giá đất riêng.

3. Đối tượng không được tham gia đấu giá: được áp dụng tại quy định khoản 4, Điều 38 của Luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc 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 phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 khoản c Điều này.

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

Điều 6: Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

1. Tổng chi phí dự kiến: **134.810.732 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm mười ngàn, bảy trăm ba mươi hai đồng*). Cụ thể:

TT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Giá trị (đồng)
I	Chi phí cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp): dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất được UBND tỉnh phê duyệt, kết quả trúng đấu giá chênh lệch 50% so với giá khởi điểm	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	35.150.000
II	Chi phí cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (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)	Trung tâm phát triển quỹ đất CNKV Tư Nghĩa	87.405.211
1	Chi phí dọn dẹp mặt bằng, khôi phục mốc phân lô, trích lục thửa đất		7.500.000
2	Chi phí thực hiện (tiền công)		39.605.211
3	Chi phí đăng tải thông tin, nước uống, in ấn, phô tô tài liệu, cước viễn thông, văn phòng phẩm liên quan, dịch vụ công cộng, sửa chữa thường xuyên, chi phí tham gia các cuộc họp, hỗ trợ các thành phần tham gia		30.000.000

TT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Giá trị (đồng)
4	Chi phí khác		10.000.000
III	Dự phòng chi: 10% x (I+II)		12.255.521
V	Tổng cộng (làm tròn): (I+II+III)		134.810.732

2. Nội dung chi và mức chi của từng khoản, mục chi phí có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều này được chuẩn xác trong quá trình thực hiện thanh, quyết toán theo thực tế, phù hợp với quy định.

Điều 7. Thẩm quyền xác định, phê duyệt giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa tổ chức thực hiện xác định giá khởi điểm của các thửa đất đấu giá, tham mưu Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời điểm phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là thời điểm Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

Điều 8. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

1. Đơn vị được giao thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi (*Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 01/4/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi*).

2. Đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý và thực hiện công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa (*Quyết định số 76/QĐ-TTQĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi*).

3. Đơn vị lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa có trách nhiệm tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 229 Luật đất đai năm 2024; Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016; khoản 36 các điểm a, b, e, i, khoản 45 điểm h, khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; 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 và Thông tư số 19/2024/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Điều 9. Niêm yết việc đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 10. Thông báo công khai việc đấu giá:

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 (hai) ngày trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và ít nhất 01 (một) lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản đấu giá, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Trường hợp thay đổi một trong các nội dung thông báo công khai đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 hoặc tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà chưa hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thông báo công khai nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 3 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3. Ngoài việc thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản đấu giá quy định, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng khác theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá.

4. Thời gian thông báo công khai quy định tại khoản 1 Điều này ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá. Việc thông báo công khai quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại khoản 3 Điều này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 11. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước, bước giá, hình thức và phương thức đấu giá

1. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt dưới 01 tỷ đồng: 100.000 đồng/hồ sơ.

- Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ 01

tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

- Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ 05 tỷ đồng trở lên: 300.000 đồng/hồ sơ.

2. Khoản tiền đặt trước: Bằng 35% giá khởi điểm được Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa phê duyệt của từng lô đất đưa ra đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quy định cụ thể khoản tiền đặt trước trong thông báo mời tham gia đấu giá và quy chế đấu giá theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

3. Bước giá: **50 triệu đồng** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

4. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

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

6. Trình tự, thủ tục đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và điểm a, b, khoản 26, điểm q, r, khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận cách thức tiến hành bỏ phiếu và số vòng đấu giá quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 12: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ, kiểm tra hồ sơ, nộp khoản tiền đặt trước và tham gia đấu giá đất

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất bao gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá đấu giá tài sản phát hành; người tham gia đấu giá không được sử dụng hồ sơ phôi.

b) Quy chế cuộc đấu giá.

c) Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

d) Bản sao Căn cước công dân hoặc Căn cước (có chứng thực hoặc bản photo có kèm theo bản chính để đối chứng).

đ) Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đất ủy quyền cho người khác nộp thay hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất.

2. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước, kiểm tra và xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất:

a) Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước:

- Người đăng ký tham gia đấu giá sau khi nhận được hồ sơ mời tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá đất.

- Sau khi hoàn tất các thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất, người tham gia đấu giá (*hoặc người được ủy quyền*) phải nộp hồ sơ cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian và địa điểm ghi trong thông báo. Người tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp theo quy định.

- Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước. 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. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tài khoản thanh toán riêng tại ngân hàng thương mại phải ký kết hợp đồng ba bên giữa Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ngân hàng thương mại và người đứng đầu đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời ngân hàng thương mại được ký hợp đồng mở tài khoản thanh toán riêng chỉ cho phép Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản rút tiền, trả tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá từ tài khoản thanh toán riêng này khi có văn bản thống nhất của người đứng đầu đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Người 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 (hai) ngày làm việc.

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận; 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 năm 2016 được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 24 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024, 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 năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại điểm k khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

- 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 Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho đơn vị có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Xử lý tiền đặt trước:

b1) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- 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 Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại điểm e, g khoản 5, điểm k, khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại khoản 32, điểm k, q, khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại điểm l khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

b2) Ngoài các trường hợp quy định tại điểm b1 khoản 2 Điều này, Tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

b3) Tiền đặt trước quy định tại điểm b1 khoản 2 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

c) Kiểm tra và xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất:

- Ngay sau khi nhận được hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất, xác lập danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá, đồng thời có văn bản tiếp nhận và thông báo cho người tham gia đấu giá cụ thể thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất để biết và tham gia đấu giá. Trường hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá không đảm bảo theo quy định thì hoàn trả lại ngay cho người đăng ký tham gia đấu giá để người đăng ký tham gia đấu giá đất hoàn chỉnh lại hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quản lý thông tin, hồ sơ đấu giá bảo mật theo quy định.

Điều 13. Điều kiện mở cuộc đấu giá

Phiên đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) người trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá 01 (một) lô đất. Trường hợp trước khi tiến hành phiên đấu giá mà chỉ có 01 (một) người đủ điều kiện tham gia đấu giá thì tổ chức đấu giá lại theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 33 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

Điều 14. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá

1. 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.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa mời thêm đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát, bảo vệ phiên đấu giá.

3. Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan nêu tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa kiểm tra, giám sát việc lập thùng phiếu, niêm phong thùng phiếu, mở thùng phiếu, trả giá và thực hiện phiên đấu giá theo trình tự, thủ tục do Luật Đấu giá tài sản, các văn bản pháp luật có liên quan và quy chế cuộc đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng.

4. Trong quá trình giám sát thực hiện phiên đấu giá, nếu phát hiện những biểu hiện tiêu cực, sai phạm, thành viên được mời giám sát báo cáo kịp thời cho cơ quan chủ quản để tham mưu Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa xem xét, chỉ đạo xử lý.

Điều 15. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Việc công nhận kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa để lập hồ sơ gửi Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa tham mưu trình Chủ tịch xã Tư Nghĩa ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

- Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho các cơ quan có liên quan và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

Điều 16. Nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá và hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa, cơ quan thuế 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 theo quy định tại điểm a 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 của Chính phủ.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế trong thời hạn theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ, cụ thể:

a) Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo.

b) Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

3. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa lập thủ tục tham mưu UBND xã Tư Nghĩa hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc 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 của Chính phủ. 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.

Điều 17: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

+ Thực hiện lập thủ tục trình Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa ban hành Quyết định giao đất, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai khu vực để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

+ Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25, Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Các cơ quan, ban, ngành chuyên môn có liên quan, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, các văn bản quy định pháp luật có liên quan về đấu giá tài sản và Phương án đấu giá này.

Điều 20. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa kịp thời báo cáo Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa (*thông qua Phòng Kinh tế xã Tư Nghĩa*) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.