

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 37 lô đất ở (11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06) thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (Đợt 02)

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/HĐDVĐGTS ngày 18/9/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thuộc Sở Tư pháp về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 229/TB-TTĐVDGTS ngày 08/10/2026 của Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 37 lô đất ở (11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06) thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (Đợt 02).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Viên chức, người lao động thuộc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi (T/báo);
- Trung tâm PTQĐ CN khu vực Tư Nghĩa (Biết, N/yết);
- Trung tâm DVĐGTS tỉnh Quảng Ngãi (N/yết);
- GD Trung tâm DVĐGTS tỉnh Quảng Ngãi (B/cáo);
- UBND xã Tư Nghĩa (N/yết);
- Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Tư Nghĩa (N/yết);
- Agribank - CN Hùng Vương (Biết);
- Cổng ĐGTS quốc gia: <http://dgt.s.moj.gov.vn>;
- Website: stp.quangngai.gov.vn;
- Website UBND xã Tư Nghĩa;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HC-KT, HSDG(m.p).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Hoàng Lâm

SỞ TƯ PHÁP TỈNH QUẢNG NGÃI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

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



QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất đối với 37 lô đất ở (11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06) thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà -

Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (Đợt 02)

(Ban hành kèm theo Quyết định số ...230../QĐ-TTĐVDGTS ngày 09/10/2026 của Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi)

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ: Số 15, đường Nguyễn Thiệu, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là Trung tâm) quy định một số nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá, cụ thể như sau:

I. VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH; CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT; HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ CỦA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Giới thiệu khu đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Các lô đất đấu giá thuộc Dự án Khu dân cư dọc đường Cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương được UBND huyện Tư Nghĩa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5420/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 10888/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Công văn số 2600/UBND ngày 06/10/2021 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc điều chỉnh quy hoạch phân lô Khu dân cư dọc đường Cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương.

a) Tổng diện tích quy hoạch của dự án: 123.053,75m².

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

c) Giới cận khu đất quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp đường Nghĩa Thương - Nghĩa Phương;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Bắc: Giáp đất ở và đất nông nghiệp.

d) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Các lô đất đưa ra đấu giá nằm trong khu quy hoạch đã được đầu tư hoàn thành cơ bản cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế và quy hoạch xây dựng được duyệt, cụ thể:

- San nền: Độ cao thiết kế nền của khu vực quy hoạch được không chế từ 3,60m- 3,98m.

- Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường lập quy hoạch, thoát ra mương đất hiện trạng ở phía Nam và sông phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Công thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT với các kích thước thay đổi từ D600 đến D1200, tổ chức thoát nước theo độ dốc của đường giao thông.

- Hệ thống giao thông:

+ Giao thông đối ngoại mặt cắt ngang 21,0m trong đó mặt đường 10,5m, vỉa hè 2 x 5,25m.

+ Giao thông đối nội mặt cắt ngang 17,5m trong đó mặt đường 7,5m, vỉa hè 2 x 5,0m và 15,5m trong đó mặt đường 5,5m, vỉa hè 2 x 4,0m;

- Cấp điện: Khu quy hoạch sử dụng nguồn điện lấy từ xuất tuyến XT 477/E16.1 điểm đầu nối vị trí đường dây 22KV hiện trạng nằm phía Tây khu vực lập quy hoạch....

- Cấp nước: Hệ thống tuyến ống cấp nước sinh hoạt được đầu nối với tuyến ống cấp nước cấp nước D150/160 HDPE hiện trạng nằm phía Nam tuyến đường Cụm công nghiệp La Hà đi Nghĩa Thương, được thiết kế theo kiểu mạng vòng có đường kính ống thiết kế D50-D100. Bố trí các hống cứu hỏa với bán kính phục đặt cách nhau khoảng 150m.

- Hệ thống thông tin liên lạc.

- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

2. Các lô đất đấu giá: Theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư dọc đường cụm Công nghiệp La Hà- Nghĩa Thương. Địa điểm: Xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể:

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: 145 lô; Tổng diện tích: 21.531,1m².

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá đợt 02: 37 lô đất ở (11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06).

3. Tài sản trên đất: Không.

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

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

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

c) 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.

5. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý, đặc điểm của quyền sử dụng đất đấu giá:

Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất đối với 37 lô đất ở (11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06) thuộc Khu dân cư dọc đường cụm Công nghiệp La Hà- Nghĩa Thương được đưa ra đấu giá theo: Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư phía đường cụm Công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 23/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc điều chỉnh một số nội dung tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương phê duyệt kèm theo Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa; Quyết định số 1785/QĐ-UBND ngày 25/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc phê duyệt giá khởi

điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà- Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 2426/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc điều chỉnh Phụ lục kèm theo Quyết định số 1785/QĐ- UBND ngày 25/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa; Quyết định số 2294/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

II. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, NƠI CÓ TÀI SẢN, DIỆN TÍCH, GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU

1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá: *Quyền sử dụng đất đối với 37 lô đất ở (gồm: 11 lô LK01, 02 lô LK02, 09 lô LK05, 01 lô LK08, 14 lô LK06) thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; cụ thể:*

TT	Số hiệu lô đất	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m²)	Giá khởi điểm (đồng)	tiền đặt trước (đồng)
1	LK01: 01	51	1867	232,5	878.850.000	219.000.000
2	LK01: 02	51	1868	122,5	441.000.000	110.000.000
3	LK01: 03	51	1869	122,5	441.000.000	110.000.000
4	LK01: 04	51	1871	122,5	441.000.000	110.000.000
5	LK01: 05	51	1872	122,5	441.000.000	110.000.000
6	LK01: 06	51	1873	122,5	441.000.000	110.000.000
7	LK01: 07	51	1877	122,5	441.000.000	110.000.000
8	LK01: 08	51	1876	122,5	441.000.000	110.000.000
9	LK01: 09	51	1875	122,5	441.000.000	110.000.000
10	LK01: 10	51	1874	122,5	441.000.000	110.000.000
11	LK01: 11	51	1879	335,1	1.266.678.000	316.000.000
12	LK02: 15	50	1487	122,5	441.000.000	110.000.000
13	LK02: 20	50	1492	122,5	441.000.000	110.000.000
14	LK05: 02	51	1810	220,5	793.800.000	198.000.000
15	LK05: 10	51	1829	122,5	441.000.000	110.000.000
16	LK05: 11	51	1830	122,5	441.000.000	110.000.000
17	LK05: 17	51	1846	122,5	441.000.000	110.000.000

18	LK05: 19	51	1848	122,5	441.000.000	110.000.000
19	LK05: 20	51	1860	122,5	441.000.000	110.000.000
20	LK05: 21	51	1859	122,5	441.000.000	110.000.000
21	LK05: 22	51	1858	122,5	441.000.000	110.000.000
22	LK05: 23	51	1857	122,5	441.000.000	110.000.000
23	LK06: 01	51	1755	281,5	472.920.000	118.000.000
24	LK06: 02	51	1756	122,5	196.000.000	49.000.000
25	LK06: 03	51	1760	122,5	196.000.000	49.000.000
26	LK06: 04	51	1759	122,5	196.000.000	49.000.000
27	LK06: 05	51	1758	122,5	196.000.000	49.000.000
28	LK06: 06	51	1757	122,5	196.000.000	49.000.000
29	LK06: 07	51	1763	122,5	196.000.000	49.000.000
30	LK06: 08	51	1764	122,5	196.000.000	49.000.000
31	LK06: 09	51	1765	122,5	196.000.000	49.000.000
32	LK06: 10	51	1766	122,5	196.000.000	49.000.000
33	LK06: 11	51	1768	122,5	196.000.000	49.000.000
34	LK06: 12	51	1767	147,0	235.200.000	58.000.000
35	LK06: 29	51	1801	122,5	441.000.000	110.000.000
36	LK06: 31	51	1799	208,2	749.520.000	187.000.000
37	LK08:63	51	1689	122,5	441.000.000	110.000.000

Giá khởi điểm của lô đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ. Người trúng đấu giá phải nộp lệ phí trước bạ theo giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, phí, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) theo quy định.

2. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Lô LK01: 11: 200.000 đồng/hồ sơ.
- Các lô đất còn lại: 100.000 đồng/01 hồ sơ/01 lô đất.

3. Bước giá tối thiểu: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

III. QUY ĐỊNH VỀ NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Gồm 04 nội dung/yêu cầu/ điều kiện sau đây:

1. Người tham gia đấu giá:

a) Cá nhân (sau đây được gọi là đối tượng, người tham gia đấu giá) có nhu cầu và được phép tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan. ***Nếu người tham gia đấu giá có hành vi gian lận, không trung thực về điều kiện, hồ sơ tham gia đấu giá, nhân thân của mình đã nộp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.***

b) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá tài sản.

2. Người 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 thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá không thuộc trường hợp nêu tại khoản 2 Phần này **trực tiếp mua hồ sơ mời tham gia đấu giá**, điền đầy đủ thông tin vào Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi phát hành ***(có đóng dấu của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi, không được sử dụng hồ sơ phô tô)***, ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong Phiếu; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính pháp lý, tính chính xác, trung thực đối với các nội dung, thông tin, nhân thân mà mình đã ghi trong Phiếu và nộp trực tiếp tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

- **Trường hợp nhờ người khác mua hồ, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải có văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật**, không được sử dụng hồ sơ do người khác mua.

- **Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có hợp đồng ủy quyền đúng quy định pháp luật.** Nội dung ủy quyền phải thể hiện: *Người được ủy quyền thay mặt mình tham gia đấu giá; quyết định giá trả; tuân thủ các quy định pháp luật về đấu giá; quy chế cuộc đấu giá; nội quy phiên đấu giá; các yêu cầu của đấu giá viên và thành phần giám sát phiên đấu giá; ký các giấy tờ liên quan, ký biên bản đấu giá; trường hợp trúng đấu giá thì ký các văn bản liên quan đến việc mua tài sản trúng đấu giá...*

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi, gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*có đóng dấu của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi*);

+ 02 (hai) bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ sau: Căn cước/Căn cước công dân, Giấy Chứng nhận kết hôn (*nếu là vợ chồng đăng ký*);

+ Hợp đồng ủy quyền theo quy định (*nếu có*).

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá 01 lô đất hoặc nhiều lô đất đấu giá trong cùng một đợt đấu giá, nhưng mỗi lô đất đăng ký đấu giá phải lập 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản riêng.

Lưu ý: *Trường hợp đăng ký vợ chồng thì trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải có chữ ký của cả vợ và chồng; trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá viết sai hồ sơ có thể đề nghị Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thay thế hồ sơ mới nhưng phải nộp lại hồ sơ gốc bị viết sai cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không nộp lại hồ sơ gốc bị viết sai để thay thế thì phải nộp tiền mua hồ sơ mới.*

c) *Khi trả giá, bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm; hình thức đấu giá, trả giá; phương thức đấu giá, bước giá để tiến hành xác định người trúng đấu giá phải thực hiện đúng nội dung nêu tại Phần VII của Quy chế cuộc đấu giá này; trường hợp người tham gia đấu giá chưa rõ các nội dung này, đề nghị hỏi Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để giải thích trước khi nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Sau thời gian này, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi không giải thích và người tham gia đấu giá phải thực hiện đúng nội dung này.*

đ) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không thực hiện đúng thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá hoặc không tham gia phiên đấu giá; trừ trường hợp do bất khả kháng, trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật.

e) Phải nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo đúng thời hạn quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này. Trong thời hạn nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này, mà người tham gia đấu giá không nộp đủ 02 khoản tiền thì không được quyền tham gia đấu giá.

g) Người tham gia đấu giá nêu tại Quy chế này được hiểu là người đã xem thực tế/thực địa và hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá và hoàn toàn đồng ý với toàn bộ nội dung và các điều kiện, yêu cầu nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này, các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan trước khi đăng ký tham gia đấu giá và không có khiếu nại, khiếu kiện gì về sau với bất kỳ lý do gì.

4. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước không được rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá, kể cả trong trường hợp rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định; người rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá không được hoàn trả

lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi xem xét xử lý theo quy định.

IV. THỜI HẠN, ĐỊA ĐIỂM XEM THỰC ĐỊA VÀ HỒ SƠ, TÀI LIỆU LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN; THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Thời gian, địa điểm xem thực tế, thực địa các lô đất; hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan:

a) Thời gian, địa điểm xem thực tế, thực địa các lô đất: Từ ngày 13/10/2026 đến ngày 11/11/2026 (*trong giờ hành chính*) tại thực địa 37 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Người tham gia đấu giá phải đăng ký danh sách với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi ít nhất 02 (*hai*) ngày làm việc, trước ngày xem thực tế tài sản để Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi liên hệ với bên có tài sản biết và sắp xếp, chuẩn bị.

b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan: Từ ngày 13/10/2026 đến ngày 11/11/2026 (*trong giờ hành chính*) tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế, thực địa và hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản mà vẫn đăng ký, nộp tiền tham gia đấu giá tài sản.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

a) Thời gian tổ chức phiên đấu giá: *Dự kiến vào lúc 07 giờ 30 phút, ngày 14/11/2026.*

Lưu ý: *Phiên đấu giá sẽ diễn ra liên tục (đấu xuyên suốt không nghỉ trưa) cho đến khi kết thúc tất cả các lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá. Đề nghị người tham gia đấu giá tự trang bị mọi thứ cần thiết để đảm bảo sức khỏe tham gia đấu giá.*

b) Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: *Tại Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Tư Nghĩa; địa chỉ: Xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.*

V. THỜI HẠN, ĐỊA ĐIỂM, PHƯƠNG THỨC NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC VÀ NỘP HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Số tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước phải nộp: Quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

- Hai khoản tiền nêu trên được thu bằng tiền đồng Việt Nam.
- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt khi mua hồ sơ tham gia đấu giá.
- Trường hợp đấu giá thành, khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Những người không trúng đấu giá, số tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc (không tính ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ), kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, nếu những người này không vi phạm

các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Quy chế cuộc đấu giá;.... Những người không trúng đấu giá có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì phải chịu lệ phí chuyển khoản, chuyển tiền theo quy định của Ngân hàng (nếu có).

- Lưu ý: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá trong mọi trường hợp.

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 11/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 11/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Tại UBND xã Tư Nghĩa: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 11/11/2026 (trong giờ hành chính).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 45 phút ngày 11/11/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

4. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 45 phút ngày 11/11/2026 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; phương thức nộp tiền đặt trước:

5.1. Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 13/10/2026 đến 16 giờ 45 phút ngày 11/11/2026.

5.2. Phương thức nộp tiền đặt trước:

- Toàn bộ tiền đặt trước chuyển/nộp vào tài khoản của **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi** và phải ghi cụ thể, đầy đủ các nội dung như sau:

+ Họ và tên, Căn cước/Căn cước công dân, địa chỉ liên hệ của người đứng tên trên hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

+ Đơn vị thụ hưởng: **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.**

+ Tài khoản số: **4506201002596** mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương (AGRIBANK); địa chỉ: Số 47, đường Hùng Vương, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Nội dung nộp: **“Họ tên người đăng ký tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước lô đất số cụm công nghiệp La Hà- Nghĩa Thương (Đợt 2).**

Trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản số tiền đặt trước thì số tiền này phải đảm bảo được chuyển vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi đến **16 giờ 45 phút, ngày 11/11/2026**. Nếu quá thời hạn trên, số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thì xem như người tham gia đấu giá chưa nộp tiền đặt trước và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Ghi chú: Ngay sau khi nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi, người tham gia đấu giá phải cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để phát hành Giấy mời tham gia phiên đấu giá và hoàn tất thủ tục trước khi đấu giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thì xem như người tham gia đấu giá chưa hoàn tất thủ tục trước khi đấu giá và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi không chịu trách nhiệm giải quyết.

Những nội dung, thông tin mà người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá chưa rõ liên quan đến việc nộp, chuyển tiền,... đề nghị liên hệ trực tiếp đến phòng Hành chính - Kế toán của Trung tâm để được hướng dẫn cụ thể; *điện thoại: 0255.3837016.*

VI. ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá đối với 01 lô đất/thửa đất đấu giá, đã nộp đủ 02 khoản tiền là tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước và người tham gia đấu giá đã đồng ý với toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này.

VII. BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU; HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ; ĐIỀU KIỆN LÔ ĐẤT ĐẤU GIÁ THÀNH; TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

1. Bước giá tối thiểu:

- Quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này, không hạn chế bước giá tối đa.
- Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc đấu giá tài sản.

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

a) Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (**tối đa 03 vòng**; trường hợp tại vòng 03 có từ 02 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất thì tổ chức bốc thăm để chọn người trúng đấu giá). Phiếu trả giá được bỏ vào thùng phiếu.

Phiên đấu giá sẽ được tổ chức nhiều lô đất. Mỗi lần đấu giá có thể đấu giá nhiều lô đất cùng một lúc theo yêu cầu của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa.

b) Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức trả giá, công bố người trúng đấu giá:

a) Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ; thời gian để thực hiện việc ghi phiếu trả giá:

- Tại phiên đấu giá người tham gia đấu giá được phát Phiếu trả giá từ viên chức của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và được hướng dẫn về cách ghi phiếu. Khi được cung cấp Phiếu trả giá người tham gia đấu giá ghi đầy đủ, chính xác thông tin, ghi giá muốn trả vào phiếu trả giá của mình (ghi rõ số tiền bằng số và bằng chữ), ký, ghi rõ họ tên.

- Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Phiếu có đóng dấu đỏ và có chữ ký của đại diện Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

+ Phiếu trả giá phải điền đầy đủ, chính xác các thông tin thống nhất với hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp, ký ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá hoặc người ủy quyền tham gia đấu giá.

+ Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, rách nát, sửa chữa.

+ Giá trả ghi bằng chữ phải thống nhất với giá trả ghi bằng số; nếu giá trả bằng số và bằng chữ khác nhau thì lấy số tiền bằng chữ làm căn cứ để xét giá.

+ Phiếu trả giá có giá trả Vòng 01 bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng bước giá tối thiểu, giá trả tối đa không hạn chế; có giá trả các vòng đấu tiếp theo ít nhất bằng giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề trước đó cộng bước giá tối thiểu, giá trả tối đa không hạn chế.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi không chịu trách nhiệm đối với Phiếu trả giá không hợp lệ, kết quả trả giá của Phiếu trả giá không hợp lệ sẽ không được công nhận và không được tham gia đấu giá các vòng tiếp theo (nếu có).

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá vi phạm các quy định đã nêu tại mục “Phiếu trả giá hợp lệ”.

+ Phiếu trắng; không trả giá.

+ Giá trả bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không đọc được giá trả.

+ Phiếu trả giá nộp sau khi kết thúc thời gian nộp phiếu trả giá.

+ Người tham gia đấu giá nộp nhiều phiếu trả giá cho 01 lô đất thì tất cả các phiếu trả giá đó đều không hợp lệ.

- Thời gian để thực hiện ghi phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá: Trong thời gian **05 phút**, kể từ thời điểm đấu giá viên công bố thời gian bắt đầu trả giá. Phiếu trả giá đã bỏ vào thùng phiếu thì không được lấy ra.

- Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ và công bố giá cao nhất đã trả của từng vòng đấu với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đề nghị những người tham gia đấu giá vòng tiếp theo tiếp tục ghi phiếu trả giá.

b) Cách thức trả giá:

*** Vòng 01 (V01):**

- Giá trả hợp lệ: Bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng bước giá tối thiểu, không hạn chế giá trả tối đa.

- Giá trả không hợp lệ trong vòng này là giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm nhưng thấp hơn giá khởi điểm cộng 01 bước giá tối thiểu.

- Trường hợp tại V01 tất cả người tham gia đấu giá trả giá bằng giá khởi điểm mà tất cả người tham gia đấu giá này không tham gia đấu giá, trả giá cho vòng 02 thì không tổ chức bốc thăm để chọn người trúng đấu giá, không bán tài sản trong trường hợp này.

*** Vòng 02 (V02):**

- Giá trả cao nhất của V01 là giá khởi điểm của V02.

- Giá trả hợp lệ: Ít nhất bằng giá khởi điểm của V02 + bước giá tối thiểu, không hạn

chế giá trả tối đa.

- Trường hợp không có ai trả giá cho V02 thì người trả giá cao nhất của V01 là người trúng đấu giá; trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất V01, đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

*** Vòng 03 (V03):**

- Giá trả cao nhất của V02 sẽ là giá khởi điểm của V03.

- Giá trả hợp lệ: Ít nhất bằng giá khởi điểm của Vòng 03 cộng bước giá tối thiểu, không hạn chế giá trả tối đa.

- Trường hợp không có ai trả giá cho V03 thì người trả giá cao nhất của V02 là người trúng đấu giá; trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất V02, đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Người trả giá cao nhất của V03 là người trúng đấu giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất ở V03 thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Phiên đấu giá của mỗi lô đất kết thúc sau **tối đa 03 vòng** đấu giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Đấu giá viên - Người điều hành phiên đấu giá công bố kết quả người trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá kể từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thành.

c) Công bố người trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá ít nhất phải bằng giá khởi điểm + bước giá tối thiểu.

Khi đấu giá viên - Người điều hành phiên đấu giá công bố kết quả người trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá kể từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thành. ***Khoản tiền đặt trước chuyển thành số tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì không được hoàn lại số tiền đặt cọc.***

Trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và nộp tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá chưa rõ về hình thức, phương thức, cách thức trả giá như quy định nêu ở trên thì người tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để giải thích trước khi nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Sau thời gian này, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và người điều hành phiên đấu giá không có trách nhiệm giải thích và người tham gia đấu giá phải thực hiện đúng các nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này và người điều hành phiên đấu giá.

d) Các trường hợp đấu giá không thành: Theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

3. Tổ chức phiên đấu giá:

a) Đấu giá viên thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Tại phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan, Quy chế cuộc đấu giá,... nếu vi phạm *thì khoản tiền đặt trước xem xét xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.*

- Hành vi vi phạm quy định của người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và người khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản thì bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 109/2026/NĐ-CP ngày 01/4/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; ***Nghị định này đã được Trung tâm niêm yết công khai theo thủ tục hành chính.***

- Viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản lập biên bản vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm quy định tại Điều 29 Nghị định số 109/2026/NĐ-CP ngày 01/4/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự.

c) Người tham gia đấu giá phải mang theo bản gốc Căn cước/Căn cước công dân, Hợp đồng ủy quyền theo quy định (nếu có) và xuất trình theo yêu cầu của đấu giá viên tại phiên đấu giá, chỉ có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được vào phòng đấu giá, người nào không đăng ký tham gia đấu giá thì không được vào phòng đấu giá; trừ trường hợp đấu giá viên cho phép.

VIII. NGHIÊM CẤM NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ, CÁ NHÂN TỔ CHỨC KHÁC THỰC HIỆN CÁC HÀNH VI SAU ĐÂY

1. 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;

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

5. Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

6. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

7. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

IX. CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ KHÔNG ĐƯỢC TIẾP TỤC THAM GIA ĐẤU GIÁ, CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA

ĐẤU GIÁ BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đi trễ so với thời gian đã ghi trong Giấy mời mà không do bất khả kháng, trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật thì không được quyền tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xem xét xử lý theo đúng quy định. Đồng thời, Trung tâm không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp người tham gia đấu giá không thực hiện đúng thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá hoặc không tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm nhưng thấp hơn giá khởi điểm cộng 01 bước giá (đối với Vòng 01); trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề cộng bước giá (đối với các vòng đấu giá tiếp theo) theo quy định.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá

a) Các trường hợp quy định tại Phần VIII Quy chế cuộc đấu giá này.

b) Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

c) Trong quá trình tiến hành phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc theo hướng dẫn của đấu giá viên, viên chức của Trung tâm và thành phần tham dự giám sát cuộc đấu giá, nếu người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định như sau thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá tại phiên đấu giá và số tiền đặt trước của người vi phạm sẽ xem xét xử lý theo quy định; cụ thể:

- Ngồi không đúng vị trí, số thứ tự.
- Trao đổi, thương lượng giá để trả giá trong phiên đấu giá.
- Sử dụng điện thoại di động, điện thoại khác và các thông tin liên lạc khác trong phiên đấu giá.
- Di chuyển lung tung trong phòng đấu giá.
- Tự ý ra ngoài phòng đấu giá.

X. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC TRẢ LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Phần VII Quy chế cuộc đấu giá này;

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

4. 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 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

5. 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, điểm m khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

XI. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ, THANH TOÁN TIỀN, HỦY QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ, XỬ LÝ VI PHẠM ĐỐI VỚI NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ VÀ GIAO, NHẬN TÀI SẢN TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm đấu giá viên công bố người đó trúng đấu giá.

2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư phía đường cụm Công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa và Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 23/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc điều chỉnh một số nội dung tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương phê duyệt kèm theo Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thời hạn, phương thức và địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá thành và hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

a) 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.

b) 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 31/12/2025 của Chính phủ, cụ thể:

b1) 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.

b2) 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.

c) 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 chủ tịch 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.

4. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Thực hiện theo Điều 3, Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính Phủ, cụ thể:

a) 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:

a1) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

a2) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

b) 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 điểm a khoản 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 điểm a khoản này.

c) 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.

5. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao, nhận lô đất đã đấu giá thành kèm theo hồ sơ, giấy tờ, tài liệu cho người trúng đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa thực hiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư phía đường cụm Công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa và Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 23/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa về việc điều chỉnh một số nội dung tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 145 lô đất ở thuộc Khu dân cư dọc đường cụm công nghiệp La Hà - Nghĩa Thương phê duyệt kèm theo Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa và các quy định của pháp luật có liên quan.

XII. LƯU Ý

Những vấn đề, nội dung gì còn chưa rõ có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá và toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này, đề nghị người tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ đến Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (*trong giờ hành chính*) để được hướng dẫn và xem xét, giải quyết; sau thời hạn này, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi không có trách nhiệm xem xét, giải quyết./.

