

Số: /QĐ-UBND

Nghĩa Lộ, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với
thửa đất thu hồi của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi,
tại phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGHĨA LỘ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/QH15 ngày 06/01/2026 của Quốc hội 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 Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định 47/2023/NĐ-CP ngày 03/7/2023 của Chính phủ quy định sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 19/5/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi do không còn nhu cầu sử dụng tại phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/5/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi để quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 385/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh về việc chuyển Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất cấp huyện về Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tại Công văn số 711/TTQĐ-ĐG ngày 05/3/2026, Tờ trình số 72/TTr-TTQĐ ngày 24/02/2026; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 157/TTr-KTHTĐT ngày 13/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất thu hồi của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi, tại phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm lập thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất thu hồi của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi, tại phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi theo Phương án đấu giá được phê duyệt và các quy định hiện hành.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Kho bạc Nhà nước khu vực XV - Phòng giao dịch số 16; Giám đốc Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực III; Trưởng thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHĐTĐT (bht).

CHỦ TỊCH

Trần Đình Trường

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất thu hồi của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi, tại phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026
của Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ)*

**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 thửa đất thu hồi của Công ty cổ phần Đường Quảng Ngãi, tại phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Vị trí, diện tích, loại đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật

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

Thửa đất số 90, tờ bản đồ 25, phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi (nay là tờ bản đồ số 176 phường Nghĩa Lộ) được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/5/2021.

a) Địa điểm, giới cận khu đất:

- Địa điểm: Phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Giới cận thửa đất:

- + Phía Đông giáp: Thửa đất số 91 (Nhà dân hiện hữu);
- + Phía Tây giáp: Thửa đất số 89 (Nhà dân hiện hữu);
- + Phía Nam giáp: Thửa đất số 107 (Nhà dân hiện hữu);;
- + Phía Bắc giáp: Đường Hoàng Hoa Thám.

b) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Thửa đất số 90, tờ bản đồ địa chính số 176 phường Nghĩa Lộ nằm trên mặt tiền đường Hoàng Hoa Thám, hạ tầng kỹ thuật thửa đất theo hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu dân cư hiện trạng.

2. Vị trí, diện tích, loại đất các thửa đất:

- Tổng số thửa đất đưa ra đấu giá: 01 thửa; tổng diện tích: 93,8m² (có 13,4m² diện tích trong quy hoạch giao thông).
- Loại đất (mục đích sử dụng đất): Đất ở tại đô thị (ODT).
- Vị trí, diện tích thửa đất:

STT	Ký hiệu thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Loại đường, vị trí	Hướng mặt tiền
1	90	176	93,8	ODT là 80,4m ²	Đường Hoàng Hoa Thám, Vị trí 1, 01 mặt tiền	Bắc
Tổng cộng			93,8			

Điều 3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất và các quy định về xây dựng

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; 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.

Thông tin về quy hoạch xây dựng (*theo nội dung Công văn số 36/KTĐT ngày 19/3/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố trước đây*): Đối chiếu đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Tây phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021; thửa đất này thuộc “*Đất nhóm nhà ở và đất giao thông (trong đó phạm vi thuộc quy hoạch đất giao thông có diện tích 13,4m², nằm ở phía Bắc thửa đất)*”, mật độ xây dựng “*100% (tính trong phạm vi thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở)*” và chỉ giới xây dựng “*trùng với chỉ giới đường đỏ quy hoạch ở hướng Bắc, trùng với ranh giới thửa đất ở các hướng còn lại*”.

Điều 4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Dự kiến tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất trong Quý II/2026.

Điều 5. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Cá nhân (*gọi tắt là người tham gia đấu giá*) thuộc đối tượng được nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng đất (*như đã giới thiệu ở trên*) thì có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Không thuộc trường hợp vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bị nhà nước ban hành Quyết định xử lý.

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh (*Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất*) quy định và phát hành (*có đóng dấu treo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh*),

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 bán 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, phiếu đăng ký tham gia đấu giá đất riêng.

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.

Tổng chi phí khái toán: 88.319.704 đồng. Cụ thể:

STT	Nội dung công việc	Số tiền (đồng)
1	2	3
I	CHI PHÍ THỰC HIỆN TRƯỚC KHI TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ	33.533.360
1	Chi phí cho đơn vị thực hiện đo đạc, chỉnh lý bản đồ, cắm mốc phân lô	5.630.360
2	Chi phí cho đơn vị thực hiện dọn dẹp mặt bằng	5.000.000
3	Chi phí cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất	19.035.000
-	Chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên Cổng đấu giá tài sản	300.000
-	Chi phí in ấn, photo tài liệu, văn phòng phẩm liên quan.	3.950.000
-	Chi phí tiền công thực hiện	7.185.000
-	Chi khoán công tác phí	3.000.000
-	Chi khoán điện thoại	1.200.000
-	Chi phí nước uống	1.000.000
-	Chi phí thanh toán dịch vụ công cộng	1.000.000
-	Chi phí phục vụ cuộc họp	1.400.000
4	Chi phí đăng tải thông tin cuộc bán đấu giá	3.868.000
II	CHI PHÍ THỰC HIỆN SAU KHI TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ	46.757.280
1	Chi phí cho đơn vị hành nghề tổ chức đấu giá tài sản (theo quy định tại Thông tư số 03/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp; dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất của UBND tỉnh, kết quả trúng đấu giá chênh lệch tăng 30% so với giá khởi điểm)	27.409.280
2	Chi phí cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất	19.348.000

STT	Nội dung công việc	Số tiền (đồng)
-	Chi phí in ấn, photo tài liệu, văn phòng phẩm liên quan.	3.000.000
-	Chi phí tiền công thực hiện	5.748.000
-	Chi khoán công tác phí	3.000.000
-	Chi khoán điện thoại	1.200.000
-	Chi phí thanh toán dịch vụ công cộng	500.000
-	Chi tiền giám sát cuộc đấu giá	1.400.000
-	Chi nước uống phục vụ buổi bàn giao đất ngoài thực địa	500.000
-	Chi phí bàn giao đất ngoài thực địa	2.000.000
-	Cước phí viễn thông (Cước phí điện thoại, cước bưu chính)	2.000.000
III	Chi phí dự phòng (I+II*10%):	8.029.064
IV	Tổng cộng (I+II+III) :	88.319.704

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.

3. Nguồn kinh phí: Nguồn ngân sách Nhà nước cấp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 7. Thẩm quyền xác định, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp, chuẩn bị hồ sơ và có văn bản đề nghị gửi đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ để thực hiện việc xác định giá khởi điểm của các thửa đất đấu giá, trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024; điểm o khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ được bổ sung tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và điểm b khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đơn vị lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và theo

Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm 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, trên sóng truyền hình của Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi, trang thông tin điện tử của UBND phường Nghĩa Lộ; đăng trên báo in của báo Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi hai số trong hai tuần liên tiếp. Việc thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 mua hồ sơ tham gia đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quy định cụ thể tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thông báo mời tham gia đấu giá và quy chế đấu giá tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm được Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt 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.

2. Khoản tiền đặt trước: Được quy định tại điều 2 Nghị định số 66.11/2026/NĐ-CP ngày 06/01/2026 của Quốc hội. Khoản tiền đặt trước bằng 50% giá khởi điểm được Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt của từng thửa 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.

3. Bước giá: 20.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*).

4. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên 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 Luật Đấu giá tài sản.

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 đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định và phát hành (*Có đóng dấu treo của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi và Tổ chức hành nghề chức đấu giá tài sản*), người tham gia đấu giá không được sử dụng hồ sơ phô tô;

b) Bản sao Căn cước công dân hoặc Căn cước (*có chứng thực hoặc bản phô tô có kèm theo bản chính để đối chứng*);

c) Giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đất uỷ 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 uỷ 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 (*Chủ tài sản*); 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 (*Chủ tài sản*). 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 ngày làm việc.

- Trong thời hạn 03 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 được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, 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.

- Tổ chức hành nghề đấu giá giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản (*bao gồm cả tiền lãi phát sinh (nếu có)*) cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, buổi công bố giá theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- 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 phường Nghĩa Lộ phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 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 gia cuộc 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, điểm g khoản 5 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- 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 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Trường hợp Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Phương án này.

b2) 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 phiên 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 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.

Điều 14. Giám sát thực hiện phiên 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 tỉnh có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá; đồng thời mời các đại diện: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND phường Nghĩa Lộ, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ và Công an phường Nghĩa Lộ tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các cơ quan, đơn vị nêu tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp, đất đai và an ninh trật tự.

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 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 tỉnh để lập hồ sơ gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ 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 Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ, cơ quan Thuế, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 16. Nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá, hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ, 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.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế trong thời hạn theo quy định tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, cụ thể:

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

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

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào Ngân sách nhà nước theo nội dung ghi trong các Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế. 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 thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền theo thông báo, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ 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 số Nghị định 102/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, cụ thể:

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.

5. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ 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 4 Điều này.

6. 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.

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, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ 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 số Nghị định 102/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, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ 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 phường Nghĩa Lộ 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 cơ quan có chức năng cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;
- Tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Các Phòng, ban chuyên môn có liên quan, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, 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 bán đấu giá này.

Điều 19. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh kịp thời báo cáo UBND phường Nghĩa Lộ (thông qua Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nghĩa Lộ) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

(Phương án này thay thế Phương án đấu giá được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 21/4/2025)