

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Đối với 03 lô đất ở trên địa bàn xã Thiện Tín

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1040/QĐ-UBND ngày 10/7/2026
của Chủ tịch UBND xã Thiện Tín)*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật 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 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 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 định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; 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; 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 Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 01/4/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Kế hoạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất đối với các dự án thu tiền sử dụng đất năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 208-TB/ĐU ngày 09/4/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Thiện Tín về việc cho chủ trương Ủy ban nhân dân xã lập hồ sơ đấu giá đối với quỹ đất công do UBND xã quản lý;

Căn cứ Quyết định số 849/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Thiện Tín về việc ban hành Kế hoạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Thiện Tín;

UBND xã Thiện Tín xây dựng Phương án đấu giá đối với 03 lô đất trên địa bàn xã, với những nội dung cụ thể như sau:

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 trên địa bàn xã Thiện Tín.

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

1. Giới thiệu lô đất:

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: 03 lô;
- Tổng diện tích: 470,6m²;
- Loại đất: Đất ở tại nông thôn.
- 03 lô đất đưa ra đấu giá là đất do UBND xã Thiện Tín quản lý, đã được quy hoạch đất ở tại nông thôn, là đất có mặt bằng sạch.
- Thông tin các lô đất đưa ra đấu giá, cụ thể như sau:

TT	Địa điểm	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Giá đất theo bảng giá đất NQ 40 (Nghìn đồng/m ²)	Giá trị khu đất theo Bảng giá đất (Nghìn đồng)	Ghi chú
1	Thôn Phú Lâm	186	23	115,9	ONT	1.730	200.507	
2	Thôn Phú Lâm	181	26	195,1	ONT	2.300	448.730	
3	Thôn Phú Lâm	182	26	159,6	ONT	2.300	367.080	
Tổng cộng				470,6			1.016.317	

2. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Các lô đất đưa ra đấu giá nằm trong khu quy hoạch dân cư, đã hoàn thành cơ bản cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

- + Giao thông: Các lô đất tiếp giáp đường tỉnh lộ 624.
- + Cao độ phù hợp với cao độ tự nhiên hiện trạng của khu vực quy hoạch

và cao độ các tuyến đường xung quanh.

+ Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy từ vùng cao đến vùng thấp thoát vào cống, rãnh, mương hiện trạng.

+ Cấp nước: Nguồn nước sinh hoạt được lấy từ các giếng khoan, giếng đóng của từng hộ dân.

+ Cấp điện: Nguồn điện sử dụng lưới điện Quốc gia.

3. Tổng giá trị các lô đất dự kiến đấu giá: 1.016.317.000 đồng.

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: 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 đúng quy định của Luật Xây dựng năm 2025. Trước khi xây dựng nhà, các hộ gia đình, cá nhân phải liên hệ Chính quyền địa phương cấp cơ sở để hoàn thành các thủ tục về xây dựng nhà ở theo quy định hiện hành.

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 III/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 theo quy hoạch được duyệt 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:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phối hợp với phòng Kinh tế xã Thiện Tín (*Đơn vị được giao 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 Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất*), trong đó có nội dung thông tin người đăng ký, địa chỉ thường trú, địa chỉ nhận thông báo (*trường hợp nếu trúng đấu giá*), 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, Thông tư 03/2025/TT-BTC, ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

1. Tổng chi phí dự kiến: **110.387.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm mười triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn 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 quy định tại Thông tư số 03/2025/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 được UBND tỉnh phê duyệt, kết quả trúng đấu giá tăng 20% so với giá khởi điểm)	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	51.307.000
II	Chi phí đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất, cắm mốc giới bàn giao thực địa	Đơn vị tư vấn	26.080.000
III	Chi phí dọn dẹp mặt bằng	Phòng Kinh tế	13.000.000
IV	Chi phí cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất	Phòng Kinh tế	15.000.000
1	Cước phí điện thoại, cước bưu chính		500.000
2	Chi phí đăng tải thông tin cuộc bán đấu giá trên các báo		3.000.000
3	Chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia		300.000
4	Chi phí đăng tải thông tin Kế hoạch lựa chọn nhà thầu, kết quả đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn tổ chức đấu giá tài sản		2.500.000
5	Chi phí các thành phần tham gia giám sát cuộc bán đấu giá		5.000.000
6	Chi phí in ấn, phô tô tài liệu, văn phòng phẩm liên quan.		3.000.000
7	Chi nước uống phục vụ buổi bàn giao đất ngoài thực địa		200.000
8	Chi phí phục vụ cuộc họp		1.500.000
V	Dự phòng chi:		5.000.000
VI	Tổng cộng: (I+II+III+IV+V)		110.387.000

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:

Phòng Kinh tế xã Thiện Tín tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của các thửa đất đấu giá, trình Chủ tịch UBND xã Thiện Tín phê duyệt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và 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 226/2025/NĐ-CP, ngày 15/8/2025.

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: Phòng Kinh tế xã Thiện Tín.

2. Đơn vị lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Phòng Kinh tế xã Thiện Tín 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, khoản 2 Điều 229 Luật đất đai năm 2024; Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung tại 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 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ, khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP và Thông tư 19/2024/TT-BTP.

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 có trách nhiệm thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất 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 xã Thiện Tín; đăng trên báo in của Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi 02 số trong 02 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.

2. Thời gian thông báo công khai quy định tại khoản 1 Điều này ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

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 theo quy định pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản tại thời điểm ban hành thông báo và quy chế đấu giá.

2. Khoản tiền đặt trước: Bằng 30% giá khởi điểm được Chủ tịch UBND xã 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 06/1/2026.

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 Điều 41 Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 và điểm q khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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 Phòng kinh tế xã và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định và phát hành (*Có đóng dấu treo của Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*), người tham gia đấu giá không được sử dụng hồ sơ phôi;

b) Bản sao Căn cước công dân hoặc Căn cước (*có chứng thực hoặc bản phôi 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 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 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 b, 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 Thiện Tín phê duyệt kết quả trúng đấu giá. 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 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;

- Trường hợp UBND xã 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) 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 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 (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 đối với 01 lô đất thì thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024. Lô đất này sẽ được 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. Phòng Kinh tế xã có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời mời thêm đại diện: VP HĐND&UBND xã, UBNDTTQVN xã, Công an xã và 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 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 bổ trợ tư pháp, đất đai và an ninh trật tự.

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 đề tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Phòng Kinh tế xã để lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã 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 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, Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi 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 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, 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 102/2024/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại điểm e, khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP.

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 31/12/2025 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 các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục 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 226/2025/NĐ-CP, ngày 15/8/2025. 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 trong trường hợp giao đất ở

- 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.

- 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 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.

- 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 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

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

Thuế cơ sở 2 - tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm thông báo cho phòng Kinh tế xã Thiện Tín 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/NĐ-CP của Chính phủ.

Sau khi đã nhận được thông báo của Thuế cơ sở 2 – tỉnh Quảng Ngãi về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế xã Thiện Tín 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 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 Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Ngãi - Chi nhánh khu vực V để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Chủ trì, 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Phòng Kinh tế xã; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá và các cơ quan, ban, ngành chuyên môn có liên quan 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 19. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì Phòng Kinh tế kịp thời báo cáo Chủ tịch UBND xã để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.
