

PHƯƠNG ÁN

**Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 13 lô đất ở
phân lô tại dự án Khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 2),
xã Nghĩa Phú (nay là xã An Phú) thành phố Quảng Ngãi.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025
của UBND thành phố Quảng Ngãi)

**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 13 đất ở ở phân lô thuộc dự án Khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 2), xã Nghĩa Phú (nay là xã An Phú), thành phố 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:

Khu đất đưa ra đấu giá thuộc dự án Khu dân cư Nghĩa Phú (giai đoạn 2), xã Nghĩa Phú (nay là xã An Phú), thành phố Quảng Ngãi nằm trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 8613/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 với nội dung chính như sau:

a) Địa điểm, giới cận khu đất:

- Địa điểm: xã Nghĩa Phú (nay là xã An Phú), thành phố Quảng Ngãi.

- Tổng diện tích quy hoạch: 59.874,09m².

- Giới cận:

+ Phía Đông giáp: Các hộ dân có đất ở liền kề;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: Trường tiểu học và trung học Nghĩa Phú;

+ Phía Bắc giáp: Các hộ dân có đất ở liền kề

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Theo quy hoạch đã được phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	24.533,50	41,00	23.789,49	39,73
2	Đất cây xanh	5.521,67	9,20	5.521,67	9,20
3	Đất công trình công cộng	10.023,02	16,70	10.023,02	16,70
a	Đất công trình y tế	867,00		867,00	
b	Đất công trình giáo dục	9.156,02		9.156,02	
4	Đất giao thông + HTKT	19.795,90	33,10	20.539,91	34,37
	Tổng cộng	59.874,09	100,00	59.874,09	100,00

b) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu đất: Khu dân cư đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 8613/QĐ-UBND ngày 23/10/2018, cụ thể như sau:

b.1) San nền, thoát nước:

- San nền:

+ Cao độ san nền căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên và cao độ các tuyến đường theo quy hoạch để san nền cho khu quy hoạch.

+ Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, độ dốc san nền từ theo hướng dốc dần từ giữa ra đường, độ dốc $i \geq 0,004$.

- Thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước sử dụng hệ thống ly tâm D600 thoát nước ra sông Phú Thọ.

+ Thoát nước sinh hoạt trong khu dân cư được xây dựng bằng mương hộp có nắp đậy chạy sau nhà và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa. Nước bẩn sinh hoạt từ các hộ dân được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

b.2) Giao thông:

- Tuyến đường tỉnh lộ 623C có mặt cắt lộ giới rộng 30,0m - trong đó: Lòng đường rộng 10,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 10,0m với kết cấu đường bê tông nhựa.

- Tuyến đường nội bộ số 1 có mặt cắt lộ giới rộng 14,5m - trong đó: Lòng đường rộng 7,50m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,50m với kết cấu đường bê tông xi măng.

- Tuyến đường nội bộ số 2, số 3 và số 4 có mặt cắt lộ giới rộng 11,5m - trong đó: Lòng đường rộng 5,50m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,00m với kết cấu đường bê tông xi măng.

- Tuyến đường nội bộ số 5, số 6 và số 7 có mặt cắt lộ giới rộng 11,0m - trong đó: Lòng đường rộng 5,50m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,75m với kết cấu đường bê tông xi măng.

b.3) Cấp điện, cấp nước:

- Cấp điện: Nguồn điện giai đoạn đầu sử dụng điện lưới Quốc gia thông qua lưới điện 0,4kV hiện có dọc theo Tỉnh lộ 623C và tuyến đường nội bộ số 1 và số 4; Giai đoạn II lắp đặt trạm hạ thế 3P 400kVA - 22/0,4kV. Tuyến đường dây 0,4kV đi trên vỉa hè, cột điện bê tông ly tâm cao 8,4m. chiều sáng dọc đường dùng đèn cao áp thủy ngân 250W, gắn liền cột 0,4kV.

- Cấp nước: Hệ thống cấp nước đã được đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố

b.4) Thoát nước thải:

- Hệ thống thu gom nước thải dùng mương hộp B=400mm chạy dọc hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà để thu gom nước thải từ các hộ gia đình; Nước thải các hộ gia đình phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống.

- Bổ sung tuyến ống thoát nước thải D200 đi dọc vỉa hè để thu gom nước thải sinh hoạt.

b.5) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác. Số lượng, vị trí các thùng được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 30-50m/thùng.

+ Đối với các nơi công cộng như khu vực công viên, công trình công cộng,... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với kiểu dáng thích hợp, khoảng cách 30-50/thùng.

- Chất thải sau khi thu gom được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố.

2. Vị trí, diện tích, loại đất:

- Tổng số lô đưa ra đấu giá: 13 lô; tổng diện tích: **2.616,0m²**.

- Loại đất (mục đích sử dụng đất): Đất ở tại nông thôn (ONT).

- Vị trí, diện tích từng lô đất:

TT	Lô đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Loại đường, vị trí	Hướng mặt tiền	Ghi chú
1	82	618,50	ONT	02 mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m) Mặt tiền, đường Tuyến số 3 có Bn= 11,5m (Bvh= 3,0x2, Bm= 5,5m)	Tây, Nam	
2	83	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
3	84	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
4	85	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
5	86	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
6	87	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
7	88	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
8	89	180,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
9	90	150,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 1 có Bn= 14,5m (Bvh= 3,5x2, Bm= 7,5m)	Đông	
10	91	150,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 1 có Bn= 14,5m (Bvh= 3,5x2, Bm= 7,5m)	Đông	
11	92	150,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 1 có Bn= 14,5m (Bvh= 3,5x2, Bm= 7,5m)	Đông	

TT	Lô đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Loại đường, vị trí	Hướng mặt tiền	Ghi chú
12	93	144,00	ONT	Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Nam	
13	94	143,50	ONT	02 mặt tiền, đường Tuyến số 1 có Bn= 14,5m (Bvh= 3,5x2, Bm= 7,5m) Mặt tiền, đường Tuyến số 5 có Bn= 11m (Bvh= 2,75x2, Bm= 5,5m)	Đông, Nam	
Tổng cộng		2.616,00				

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 và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt. Trước khi xây dựng nhà, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải hoàn thành các thủ tục về quản lý nhà ở theo quy định hiện hành.

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

Dự kiến tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trong Quý II/2025.

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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố (*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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố*), 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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

Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của các thửa đất đấu giá, trình UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố.

2. Đơn vị lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu thầu; Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 45, 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 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 Đài Phát thanh – Truyền hình Quảng Ngãi, trang thông tin điện tử của UBND thành phố Quảng Ngãi; đăng trên báo in của báo 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 UBND tỉnh 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: Bằng 20% giá khởi điểm được UBND thành phố Quảng Ngãi 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.

3. Bước giá: 50 triệu đồng (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*) đối với tài sản có giá khởi điểm nhỏ hơn 1 tỷ đồng và 100 triệu đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*) đối với tài sản có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên.

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

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

6. Trình tự, thủ tục đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và 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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định và phát hành (*Có đóng dấu treo của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố và Tổ chức hành nghề 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 cuộc đấu giá 02 ngày làm việc.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc 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 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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc 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 UBND thành phố Quảng Ngãi 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 cuộc 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 tước 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 UBND tỉnh 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 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để biết và tham gia đấu giá. Trường hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá không đảm bảo theo quy định thì hoàn trả lại ngay cho người đăng ký tham gia đấu giá để người đăng ký tham gia đấu giá đất hoàn chỉnh lại hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quản lý thông tin, hồ sơ đấu giá bảo mật theo quy định.

Điều 13. Điều kiện mở cuộc đấu giá

Cuộc 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 cuộc 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 cuộc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc 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. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá; đồng thời mời các đại diện: Phòng Tư pháp; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài chính – Kế hoạch; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Thanh tra thành phố; Cơ quan thuế, Công an địa phương (nơi thực hiện cuộc đấu giá); UBND thành phố và UBND xã An Phú 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 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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố để lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố 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.

UBND thành phố Quảng Ngãi 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 Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 quyền sử dụng đất của UBND thành phố, 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, tiền thuê 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. 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 Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố 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. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

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

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường 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 Tài nguyên và Môi trường 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 UBND thành phố Quảng Ngãi 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, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố, 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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố kịp thời báo cáo UBND thành phố (*thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường*) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.