

Số: /QĐ-UBND

Đức Phổ, ngày tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất ở còn lại thuộc các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn thị xã. Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh; phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, Phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;

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

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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn 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 tài sản, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024); Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024);

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Đức Phổ;

Xét Tờ trình số 83/TTr-BQL ngày 26/4/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã; đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 88/TTr-NNMT ngày 09/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này là phương án đầu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất ở còn lại thuộc các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn thị xã. Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh; phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đầu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất ở còn lại thuộc các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn thị xã. Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh; phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các phòng: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp, Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị; Chánh Thanh tra thị xã; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất; Trưởng phòng Giao dịch số 22 – Kho bạc Nhà nước Khu vực XII; Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long (CCTKV.XII); Chủ tịch UBND các xã, phường: Phổ Nhơn, Phổ Thuận, Phổ Khánh; Phổ Hòa, Phổ Văn, Phổ Minh, Nguyễn Nghiêm; Thủ trưởng Tổ chức đầu giá tài sản và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- TT Thị ủy;
- TT HĐND thị xã;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin;
- Trung tâm TT-VH-TT;
- Lưu: VT.

(Báo
cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Sang

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất ở còn lại thuộc các Khu dân cư, tái định cư trên địa bàn thị xã. Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh; phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi
(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /5 /2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ)

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 26 thửa đất ở còn lại thuộc các khu dân cư, tái định cư: Khu dân cư An Lợi, xã Phổ Nhơn; Điểm dân cư mới tại thôn Phước Thượng, xã Phổ Nhơn; Khu dân cư Đông An Thường, phường Phổ Hòa; Khu dân cư Nam An Thường, phường Phổ Hòa; Khu dân cư mới Lô Tượng, tổ dân phố Tập An Bắc, phường Phổ Văn; Khu tái định cư phục vụ dự án xây dựng Trường THPT Lương Thế Vinh, tổ dân phố Đông Quang, phường Phổ Văn; Khu dân cư Thanh Trung, thôn Vùng 5, xã Phổ Thuận; Khu dân cư mới Đồng Giàng, thôn Tân Tự, xã Phổ Minh (nay là Tổ dân phố 3, phường Phổ Minh); Khu dân cư thôn Vĩnh An, xã Phổ Khánh (Kho lương thực Chợ Cung Xóm 24); Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ). Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh, phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Giới thiệu khu đất và các thửa đất đấu giá

1. Khu đất đấu giá thuộc các khu dân cư, tái định cư: 26 thửa đất ở còn lại thuộc các khu dân cư, tái định cư: Khu dân cư An Lợi, xã Phổ Nhơn; Điểm dân cư mới tại thôn Phước Thượng, xã Phổ Nhơn; Khu dân cư Đông An Thường, phường Phổ Hòa; Khu dân cư Nam An Thường, phường Phổ Hòa; Khu dân cư mới Lô Tượng, tổ dân phố Tập An Bắc, phường Phổ Văn; Khu tái định cư phục vụ dự án xây dựng Trường THPT Lương Thế Vinh, tổ dân phố Đông Quang, phường Phổ Văn; Khu dân cư Thanh Trung, thôn Vùng 5, xã Phổ Thuận; Khu dân cư mới Đồng Giàng, thôn Tân Tự, xã Phổ Minh (nay là Tổ dân phố 3, phường Phổ Minh); Khu dân cư thôn Vĩnh An, xã Phổ Khánh (Kho lương thực

Chợ Cung Xóm 24; Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*). Địa điểm: xã Phổ Nhơn, xã Phổ Thuận, xã Phổ Khánh, phường Phổ Hòa, phường Phổ Văn, phường Phổ Minh, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi. Cụ thể như sau:

+ Khu dân cư An Lợi, xã Phổ Nhơn: được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt Quy hoạch phân lô chi tiết 1/500 tại Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 25/02/2011 và điều chỉnh Quy hoạch phân lô chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình khu dân cư mới thôn An Lợi, xã Phổ Nhơn tại Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 16/6/2016;

+ Điểm dân cư mới tại thôn Phước Thượng, xã Phổ Nhơn được phê duyệt Quy hoạch phân lô chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 06/4/2010 của UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) và được điều chỉnh tại Quyết định số 4189/QĐ-UBND ngày 26/8/2010 của UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*);

+ Khu dân cư Đông An Thường, phường Phổ Hòa được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất tại Quyết định số 2509/QĐ-CT ngày 06/10/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho UBND xã Phổ Hòa, huyện Đức Phổ (*nay là phường Phổ Hòa, thị xã Đức Phổ*) để xây dựng khu dân cư thôn Đông An Thường;

+ Khu dân cư Nam An Thường, phường Phổ Hòa được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt phân lô chi tiết tại Quyết định số 948/QĐ-UB ngày 08/10/2003 và được điều chỉnh tại Quyết định số 3677/QĐ-UBND ngày 13/8/2018 của UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*);

+ Khu dân cư Lô Tượng, phường Phổ Văn được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt Quy hoạch phân lô chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 20/3/2018;

+ Khu tái định cư phục vụ dự án xây dựng Trường THPT Lương Thế Vinh, tổ dân phố Đông Quang, phường Phổ Văn: được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân lô chi tiết tại Quyết định số 5560/QĐ-UBND ngày 09/10/2015;

+ Khu dân cư Thanh Trung, xã Phổ Thuận được xây dựng tại thôn Vùng 5 xã Phổ Thuận. Phía Đông giáp đồng ruộng hiện hữu, phía Tây giáp QL1A, phía Nam giáp đồng ruộng, phía Bắc giáp đường nội đồng. Đã xây dựng hệ thống cấp thoát nước, đường giao thông, mặt bằng đúng quy hoạch. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu đất được xây dựng theo quy hoạch được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt tại các Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 01/4/2013; Quyết định số 7432/QĐ-UBND ngày 31/12/2013; Quyết định số

9092/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 và Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 24/4/2017;

+ Khu dân cư mới Đồng Giàng, thôn Tân Tự, xã Phở Minh (*nay là tổ Dân phố 3, phường Phở Minh*) được UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật tại Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 13/10/2011 và được điều chỉnh tại Quyết định số 9808/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*);

+ Khu dân cư thôn Vĩnh An, xã Phở Khánh (*Kho lương thực Chợ Cung Xóm 24*) được Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) phê duyệt thiết kế quy hoạch phân lô và dự toán quy hoạch phân lô tại Quyết định số 957/QĐ-CT ngày 05/10/2004;

+ Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*) được UBND tỉnh Quảng Ngãi thu hồi một phần diện tích đất của UBND thị trấn Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm*) đang quản lý, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND thị trấn Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm*) để xây dựng Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*) tại Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 17/6/2014;

2. Các thửa đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Khu dân cư An Lợi, xã Phở Nhơn: Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/218,9m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	1228	21	218,9	ONT
Tổng cộng (m²)			218,9	

2.2. Điểm dân cư mới tại thôn Phước Thượng, xã Phở Nhơn: Tổng số thửa/tổng diện tích: 05 thửa/600m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	620	10	120	ONT
2	630	10	120	ONT
3	631	10	120	ONT
4	632	10	120	ONT
5	633	10	120	ONT
Tổng cộng (m²)			600	

2.3. Khu dân cư Đông An Thường, phường Phổ Hòa: Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/107,7m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	253	10	107,7	ODT
Tổng cộng (m²)			107,7	

2.4. Khu dân cư Nam An Thường, phường Phổ Hòa: Tổng số thửa/tổng diện tích: 02 thửa/180m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	252	10	90	ODT
2	265	10	90	ODT
Tổng cộng (m²)			180	

2.5. Khu dân cư mới Lô Tượng, tổ dân phố Tập An Bắc, phường Phổ Văn: Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/160,6m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	1048	9	160,6	ODT
Tổng cộng (m²)			160,6	

2.6. Khu tái định cư phục vụ xây dựng dự án Trường THPT Lương Thế Vinh, tổ dân phố Đông Quang, phường Phổ Văn: Tổng số thửa/tổng diện tích: 10 thửa/1.860m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	1376	8	180	ODT
2	1377	8	180	ODT
3	1378	8	180	ODT
4	1379	8	150	ODT
5	1380	8	240	ODT
6	1381	8	150	ODT
7	1382	8	150	ODT
8	1383	8	150	ODT
9	1384	8	240	ODT
10	1385	8	240	ODT
Tổng cộng (m²)			1.860	

2.7. Khu dân cư Thanh Trung, thôn Vùng 5, xã Phổ Thuận: Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/150m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	798	9	150	ONT
Tổng cộng (m²)			150	

2.8. Khu dân cư mới Đồng Giàng, thôn Tân Tự, xã Phổ Minh (nay là Tổ dân phố 3, phường Phổ Minh): Tổng số thửa/tổng diện tích: 03 thửa/635m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	1120	13	215	ODT
2	1443	10	210	ODT
3	1446	10	210	ODT
Tổng cộng (m²)			635	

2.9. Khu dân cư thôn Vĩnh An, xã Phổ Khánh: Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/110m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	939	12	110	ONT
Tổng cộng (m²)			110	

2.10. Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ): Tổng số thửa/tổng diện tích: 01 thửa/100m² cụ thể:

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất
1	123	8	100	ODT
Tổng cộng (m²)			100	

Điều 3. Loại đất (mục đích sử dụng đất), hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và các quy định về xây dựng:

1. Loại đất (mục đích sử dụng đất): Đất ở tại nông thôn (ONT) và Đất ở tại đô thị (ODT).

2. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

4. 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trước khi xây dựng nhà, các 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:

Việc đấu giá theo phương án đấu giá này dự kiến tổ chức đấu giá vào Quý III năm 2025 đến khi tổ chức đấu giá xong.

Điều 5. 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 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.

Điều 6. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. 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;
2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành 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;
3. 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;
4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này;
5. Người không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 5 của Phương án này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Ban Quản lý và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định và phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá 01 thửa hoặc nhiều thửa của các thửa đất đưa ra đấu giá trong cùng một đợt đấu giá, nhưng mỗi thửa đất đăng ký đấu giá phải lập 01 bộ hồ sơ, đơn đề nghị đăng ký tham gia đấu giá đất riêng.

Điều 8. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá đất

1. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí dịch vụ đấu giá đất do Ban Quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

2. Căn cứ vào mức thu, mức chi theo quy định, Ban Quản lý có trách nhiệm lập dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định, trình UBND thị xã phê duyệt và thanh toán theo quy định.

Điều 9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện và lựa chọn Tổ chức 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 thị xã Đức Phổ (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý).

2. Lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Ban Quản lý có trách nhiệm cung cấp thông tin việc đấu giá để Trung tâm Truyền thông - Văn hóa - Thể thao phát thanh ít nhất 02 lần trên hệ thống đài truyền thanh thị xã Đức Phổ.

Điều 10. Niêm yết việc đấu giá

Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản..

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở Ban Quản lý, trụ sở của UBND thị xã Đức Phổ, trụ sở UBND các xã, phường: Phổ Nhơn, Phổ Hòa, Phổ Văn, Phổ Minh, Nguyễn Nghiêm, Phổ Thuận, Phổ Khánh và nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Điều 11. Thông báo công khai việc đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 (hai) ngày làm việc trên trên sóng truyền hình của Đài Phát thanh - Truyền hình Quảng Ngãi; đăng trên báo in của Báo Quảng Ngãi hai số trong hai tuần liên tiếp, trên trang thông tin điện tử của UBND thị xã Đức Phổ và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản. Việc thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá quyền sử dụng đất và theo

quy định tại Điều 57 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 12. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước, hình thức, phương thức, trình tự tiến hành cuộc đấu giá.

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

a) Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt dưới 1 tỷ đồng: 100.000 đồng/hồ sơ;

b) Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ trên 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ;

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

2. Giá khởi điểm: Khoảng **8.850.000.000 đồng** (*Tám tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng*) (sẽ được chuẩn xác khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Khoản tiền đặt trước: Bằng 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề: 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*)

4. Hình thức đấu giá đất: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

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

6. Trình tự, thủ tục đấu giá: Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, 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 và các văn bản pháp luật quy định hiện hành có liên quan về đấu giá tài sản.

Điều 13. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước và tham gia đấu giá đất

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

a) Đơn đề nghị tham gia đấu giá đất do Ban Quản lý và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định và phát hành (*Có đóng dấu treo của Ban Quản lý và Tổ 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 (*có chứng thực hoặc bản phô tô có kèm theo bản chính để đối chứng*);

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

2. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước, kiểm tra, 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 đăng ký tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin trong đơn đề nghị tham gia đấu giá đất.

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

- Người tham gia đấu giá phải nộp 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 hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Ban quản lý thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

- 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 này, 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 điểm b Khoản 2 Điều này.

- 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 cơ quan có thẩm quyền 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.

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 các quy định sau:

- + 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;

- + 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 dim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

- + 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;

- + 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;

- + 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;

- + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

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 đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đất, đồng thời có văn bản tiếp nhận và thông báo cho người tham gia đấu giá cụ thể về 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.

3. Xác lập danh sách đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá:

Trên cơ sở kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Ban Quản lý và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm xác lập danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá. Danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá sau khi được kiểm tra và xét duyệt theo quy định thì phải được Ban Quản lý và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức niêm phong, quản lý theo chế độ bảo mật cho đến khi kết thúc phiên đấu giá.

4. Ban Quản lý và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quản lý thông tin, hồ sơ đấu giá theo quy định.

Điều 14. Điều kiện mở phiên đấu giá

Phiên đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) người đủ điều kiện tham gia đấu giá 01 thửa đất trở lên. 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 15. 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. Ban Quản lý có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá; đồng thời mời đại diện các cơ quan có liên quan tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá: Thanh tra thị xã, Phòng Tư pháp, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Công an các xã, phường: Phổ Nhơn, Phổ Thuận, Phổ Khánh, Phổ Hòa, Phổ Văn, Phổ Minh, Nghiêm, Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long, UBND các xã, phường: Phổ Nhơn, Phổ Hòa, Phổ Văn, Phổ Minh, Nguyễn Nghiêm, Phổ Thuận và Phổ Khánh.

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 16. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Ban Quản lý lập hồ sơ gửi Phòng Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND thị xã Đức Phổ ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- UBND thị xã Đức Phổ 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 Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý, Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long 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;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

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 Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long đúng quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long có trách nhiệm thông báo đến Phòng Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND thị xã Đức Phổ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. 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.

- Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long thông báo cho Phòng Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

Điều 18. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được thông báo của Thị xã Đức Phổ - Đội Thuế liên huyện Đức Phổ - Ba Tơ - Nghĩa Hành - Minh Long về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

- Trình UBND thị xã Đức Phổ ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh thị xã Đức Phổ để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Ban Quản lý phối hợp với Phòng Nông nghiệp và Môi trường và UBND các xã, phường: Phổ Nhơn, Phổ Hòa, Phổ Văn, Phổ Minh, Nguyễn Nghiêm, Phổ Thuận và Phổ Khánh 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 19. Các phòng, ban chuyên môn, địa phương có liên quan, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ, 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 năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, các văn bản quy định pháp luật có liên quan về đấu giá tài sản và Phương án đấu giá này.

Điều 20. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì Ban Quản lý kịp thời báo cáo UBND thị xã (*thông qua Phòng Nông nghiệp và Môi trường*) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.