

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc lô đất có ký hiệu D1, D2, D3,
D5, D6, D7, Điểm dân cư số 41, xã Ia Toi**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ia Toi)*

**1. Danh mục loại đất; vị trí; diện tích, số lượng thửa đất; tài sản gắn liền
với đất; hạ tầng kỹ thuật và điều kiện xây dựng nhà ở:**

- Danh mục loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).
- Vị trí: Thôn 1, xã Ia Toi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích, số lượng thửa đất: 22.719,0m²/52 thửa đất *(có Bảng tổng hợp danh sách, vị trí, diện tích các thửa đất đấu giá và Sơ đồ phân lô đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)*.

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc, hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp điện, cấp nước - thoát nước của các tuyến đường,... đã được đầu tư xây dựng.

- Điều kiện xây dựng nhà ở: Theo Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai (cũ) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng *(tỷ lệ 1/500)* Trung tâm hành chính xã Ia Toi *(nay là điểm dân cư số 41)* xã Ia Toi, huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum *(nay là điểm dân cư 41, xã Ia Toi, tỉnh Quảng Ngãi)*.

Lô đất còn lại D1, D2, D3, D5, D6, D7:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 50%;
- Chiều cao tầng: Tối đa 3 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Riêng 02 tuyến đường gom song song với Quốc lộ 14C *(mặt cắt 4-4)* khoảng lùi xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các tuyến đường còn lại khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

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

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

- Thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất: Lâu dài.

3. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Từ Quý III năm 2026.

4. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá:

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 “*Cá nhân được giao đất ở*” và theo khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá: Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 (*Cá nhân được giao đất ở*);
- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và bản cam kết sử dụng đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*theo mẫu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn phát hành*).
- Có một trong các loại giấy tờ sau: Căn cước/Căn cước công dân/Giấy xác nhận thông tin về cư trú còn giá trị, còn thời hạn sử dụng.
- Giấy ủy quyền theo quy định (*Trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá*).
- Không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:
 - + 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.
 - + 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.
 - + Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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.
 - + 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. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm này.
 - + Người không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Không thuộc đối tượng không được cư trú ở khu vực biên giới đất liền⁽¹⁾, cụ thể:
 - + Người đang thi hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền cấm cư trú ở khu vực biên giới đất liền, người chưa được phép xuất cảnh, tạm hoãn xuất cảnh;
 - + Người đang bị cơ quan tiến hành tố tụng có thẩm quyền áp dụng biện pháp cấm đi khỏi nơi cư trú;
 - + Người bị kết án phạt tù nhưng chưa có quyết định thi hành án, được hưởng án treo hoặc đang được hoãn, tạm đình chỉ thi hành án phạt tù; người đang bị quản chế;
 - + Người bị áp dụng biện pháp giáo dục tại xã, phường; đưa vào trường giáo dưỡng, cơ sở giáo dục bắt buộc, cơ sở cai nghiện bắt buộc, nhưng đang được hoãn chấp hành hoặc tạm đình chỉ thi hành;

⁽¹⁾ Theo quy định tại Khoản 2, Điều 5, Nghị định số 34/2014/NĐ-CP ngày 29/4/2014 của Chính phủ về quy chế khu vực biên giới đất liền nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

+ Người không thuộc diện quy định tại Khoản 1, Điều 5, Nghị định số 34/2014/NĐ-CP. Các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c, d, Khoản 2 không áp dụng đối với cư dân biên giới.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 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 tải 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; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính 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, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Quyết định số 1131/QĐ-BTP ngày 22 tháng 04 năm 2025 của Bộ tư pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải thông qua đấu giá và các chi phí hợp lệ khác có liên quan...

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, các khoản thu khác theo quy định của pháp luật và bước giá:

6.1. Dự kiến giá khởi điểm khoảng: 11.375.537.500 đồng/52 thửa đất.

6.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá là:

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ 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, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. 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.

+ Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

- Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, 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, 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 người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- 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 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài

chính của người sử dụng đất. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản 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.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được sử dụng khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào mục đích nào khác ngoài mục đích theo quy định của pháp luật về đấu giá; 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 quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (*bao gồm cả tiền lãi phát sinh - nếu có*) cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, buổi công bố giá.

6.3. Phí tham gia đấu giá: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính 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, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

6.4. Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Nộp vào ngân sách xã Ia Toi để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã Ia Toi theo quy định.

7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất:

- Sau khi có Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, giao Phòng Kinh tế xã lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Sau khi ký hợp đồng thuê tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Phòng Kinh tế xã thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lựa chọn hình thức, phương thức đấu giá cho phù hợp với Điều 40 Luật Đấu giá tài sản. Đồng thời, trước khi thực hiện đấu giá, Phòng Kinh tế xã có trách nhiệm quyết định bước giá và thông báo bằng văn bản cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Sau khi có Quyết định phê duyệt phương án đấu giá; Quyết định phê duyệt giá khởi điểm và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã Ia Toi. Giao Phòng Kinh tế xã thực hiện lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 31, 32, 33, 34 và Điều 35 Thông số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Phòng Kinh tế xã.

10. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: Phòng Kinh tế xã tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của các thửa đất đấu giá trình Ủy ban nhân

dân xã Ia Toi phê duyệt theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm các khoản phí và lệ phí.

11. Giám sát phiên đấu giá:

Tổ chức hành nghề cuộc bán đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá đúng trình tự, thủ tục quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại Hợp đồng dịch vụ tư vấn đấu giá tài sản;

Giao Phòng Kinh tế xã tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá; đồng thời mời đại diện các cơ quan, đơn vị có liên quan tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá.

12. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

- Phòng Kinh tế xã trình Ủy ban nhân dân xã Ia Toi ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân xã Ia Toi 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 xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XIII, Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Việc nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể:

13.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Ia Toi, Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi 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.

13.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi.

13.3. 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 giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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, Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Ủy ban nhân dân xã Ia Toi 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.

13.4. Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi thông báo cho Phòng Kinh tế xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024.

14. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

14.1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sau khi đã nhận được thông báo của Thuế cơ sở 8, tỉnh Quảng Ngãi về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, Phòng Kinh tế xã thực hiện các công việc quy định tại điểm a, b khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

a. Trình Ủy ban nhân dân xã Ia Toi ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

14.2. Bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá: Phòng Kinh tế xã chủ trì, phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá 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.

15. Tổ chức thực hiện:

- Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao triển khai thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

- Những nội dung không liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể trong Phương án này thì thực hiện theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành khác của Nhà nước có liên quan./.
