

Số: /TB-UBND

Nghi Lộc, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO

**Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất ở tại khu
quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, xóm 6 (xã Nghi Trung cũ)
nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An**

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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;

Căn cứ các Thông tư: 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; 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; Thông tư số 19/2024/TT-BTP của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc 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 784/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND xã Nghi Lộc về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, xóm 6, (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của UBND xã Nghi Lộc về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm xóm 5, xóm 6, (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của UBND xã Nghi Lộc về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm xóm 5, xóm 6, (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

UBND xã Nghi Lộc thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm xóm 5, xóm 6, (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An, với nội dung cụ thể như sau:

1. Đơn vị có tài sản đấu giá:

UBND xã Nghi Lộc - Địa chỉ: Xóm Quán Hành 4, xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

2. Danh sách và thông tin các thửa đất dự kiến đưa ra bán đấu giá:

2.1. Tên tài sản bán đấu giá: Quyền sử dụng 62 lô đất ở tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, xóm 6, (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

2.2. Vị trí, giá khởi điểm:

- Vị trí: Khu đất đấu giá được phê duyệt tại Quyết định số 5047/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND huyện Nghi Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng chia lô đất ở dân cư (để đấu giá) tại xã Nghi Trung, huyện Nghi Lộc.

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: 62 lô.
- Loại đất đấu giá: Đất ở tại nông thôn (ONT).
- Diện tích: 12.963.9 m²
- Tổng giá khởi điểm: 90.238.600.000 đồng

3. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản:

Tổ chức đấu giá tài sản phải đảm bảo các tiêu chí theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung theo điểm b khoản 45, điểm h khoản 46 điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và các tiêu chí quy định tại phụ lục 1 kèm theo Thông tư 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản 01/2015/QH14, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật 37/2024/QH15.

Tổ chức đấu giá tài sản được chọn là tổ chức đáp ứng tiêu chí bắt buộc và có số điểm cao nhất của tất cả các tiêu chí cộng lại. Trường hợp có từ hai tổ chức đấu giá tài sản trở lên có số điểm cao bằng nhau thì UBND xã Nghi Lộc xem xét, quyết định lựa chọn một trong các tổ chức đó.

Lưu ý: Tổ chức đấu giá tài sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực đối với thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Trong trường hợp cần xác minh thông tin, tổ chức đấu giá tài sản phải cung cấp ngay cho UBND xã Nghi Lộc

4. Đánh giá, chấm điểm:

Hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản sẽ bị từ chối đánh giá nếu thuộc các trường hợp sau:

- Thuộc trường hợp nêu tại Điều 37 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

- Hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản mà người có tài sản nhận được thông tin của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc có kết quả xác minh khẳng định tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn cố ý cung cấp thông tin không chính xác hoặc giả mạo thông tin về tiêu chí trong hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn.

Tổ chức đấu giá tài sản đáp ứng điều kiện sẽ được đánh giá, chấm điểm theo Điều 35 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và theo bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm kèm theo Thông báo này.

5. Yêu cầu đối với hồ sơ đăng ký:

- 01 bộ hồ sơ năng lực chứng minh đủ năng lực thực hiện theo tiêu chí nêu tại mục 3 Thông báo này và Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm kèm theo thông báo (Chi tiết tại Phụ lục đính kèm);

- Văn bản đề nghị tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

- Bản cam kết về uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá, tính hợp lệ và chính xác của hồ sơ năng lực tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá;

- Phương án đấu giá;
- Văn bản đề xuất giá dịch vụ đấu giá.

6. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ:

- Thời gian: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày ban hành thông báo (*Nhận hồ sơ trong giờ hành chính*).

- Số lượng: 01 bộ hồ sơ

- Hình thức, địa điểm nộp hồ sơ: Hồ sơ nộp trực tiếp tại Phòng Kinh tế UBND xã Nghi Lộc, địa chỉ: Xóm Quán hành 4, xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. (Liên hệ qua đồng chí Nguyễn Thị Thanh – Chuyên viên Phòng Kinh tế; SĐT: 0973.491.138)

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn tổ chức đấu giá phải được niêm phong và người đến nộp hồ sơ phải mang theo giấy giới thiệu của đơn vị nộp hồ sơ. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm đối với thông tin, giấy tờ, tài liệu chứng minh trong hồ sơ tham gia lựa chọn của mình. UBND xã không hoàn trả lại hồ sơ đối với các trường hợp không được lựa chọn.

UBND xã Nghi Lộc thông báo để các Tổ chức đấu giá tài sản được biết và đăng ký./.

Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản (đề t/b);
- CT, các PCT UBND xã;
- Các phòng: Kinh tế, Văn phòng HĐND-UBND;
- Phòng Văn hóa – xã hội (để đăng tải);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Bá Diệp

PHỤ LỤC: Bảng tiêu chí đánh giá, chấm điểm lựa chọn tổ chức đấu giá
Quyền sử dụng đất tại xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An
(Ban hành kèm theo Thông báo số/TB-UBND ngày...../...../2025
của UBND xã Nghi Lộc)

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
I	Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	
<i>1</i>	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện
<i>2</i>	Không có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Không đủ điều kiện
II	Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá	19,0
1	Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá	10,0
<i>1.1</i>	Có địa chỉ trụ sở ổn định, rõ ràng (số điện thoại, địa chỉ thư điện tử...), trụ sở có đủ diện tích làm việc	5,0
<i>1.2</i>	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện	5,0
2	Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá	5,0
<i>2.1</i>	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (có thể được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	2,0
<i>2.2</i>	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi tổ chức phiên đấu giá (được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	3,0
3	Có trang thông tin điện tử của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đang hoạt động ổn định, được cập nhật thường xuyên Đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì dùng Trang thông tin điện tử độc lập hoặc Trang thông tin thuộc Cổng Thông tin điện tử của Sở Tư pháp	2,0
4	Có Trang thông tin đấu giá trực tuyến được phê duyệt hoặc trong năm trước liền kề đã thực hiện ít nhất 01 cuộc đấu giá bằng hình thức trực tuyến	1,0
5	Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá	1,0
III	Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)	16,0
1	Phương án đấu giá đề xuất được hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao	4,0
<i>1.1</i>	Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
<i>1.2</i>	Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
2	Phương án đấu giá đề xuất việc bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, khả thi, thuận tiện (địa điểm, phương thức bán, tiếp nhận hồ sơ)	4,0

3	Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá	4,0
3.1	Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật	2,0
3.2	Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá	2,0
4	Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, dìm giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá	4,0
IV	Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	57,0
1	Tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức trong năm trước liền kề (bao gồm cả cuộc đấu giá thành và cuộc đấu giá không thành) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí	15,0
1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá	12,0
1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá	13,0
1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá	14,0
1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15,0
2	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề	7,0
2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)	4,0
2.2	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành	5,0
2.3	Từ 03 năm đến dưới 05 năm	6,0
2.4	Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên	7,0
3	Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề (Người có tài sản không yêu cầu nộp hoặc cung cấp bản chính hoặc bản sao hợp đồng, quy chế cuộc đấu giá và các tài liệu có liên quan) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
3.1	Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)	4,0
3.2	Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc	5,0
3.3	Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc	6,0
3.4	Từ 50 cuộc trở lên	7,0
4	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên (Người có tài sản đấu giá không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng) Người có tài sản chấm điểm theo cách thức dưới đây. Trường hợp kết quả điểm là số thập phân thì được làm tròn đến hàng phần trăm. Trường hợp số điểm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dưới 1 điểm (bao gồm cả trường hợp 0 điểm) thì được tính là 1 điểm.	3,0
4.1	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (A) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên nhiều nhất (Y cuộc) thì được tối đa 3 điểm	3,0

4.2	<i>Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (B) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề (U cuộc) thì số điểm được tính theo công thức: Số điểm của B = (U x 3)/Y</i>	
4.3	<i>Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (C) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề tiếp theo (V cuộc) thì số điểm được tính tương tự theo công thức nêu trên: Số điểm của C = (V x 3)/Y</i>	
5	Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời điểm có Quyết định thành lập hoặc được cấp Giấy đăng ký hoạt động (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
5.1	<i>Có thời gian hoạt động dưới 05 năm</i>	4,0
5.2	<i>Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>	5,0
5.3	<i>Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm</i>	6,0
5.4	<i>Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên</i>	7,0
6	Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0
6.1	<i>01 đấu giá viên</i>	2,0
6.2	<i>Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên</i>	3,0
6.3	<i>Từ 05 đấu giá viên trở lên</i>	4,0
7	Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của Công ty đấu giá hợp danh, Giám đốc doanh nghiệp tư nhân (Tính từ thời điểm được cấp Thẻ đấu giá viên theo Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc đăng ký danh sách đấu giá viên tại Sở Tư pháp theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc Thẻ đấu giá viên theo Luật đấu giá tài sản hoặc thông tin về danh sách đấu giá viên trong Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0
7.1	<i>Dưới 05 năm</i>	2,0
7.2	<i>Từ 05 năm đến dưới 10 năm</i>	3,0
7.3	<i>Từ 10 năm trở lên</i>	4,0
8	Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
8.1	<i>Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	3,0

8.2	<i>Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	4,0
8.3	<i>Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên</i>	5,0
9	Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trong năm trước liền kề, trừ thuế giá trị gia tăng (Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính và số thuế thực nộp được cơ quan thuế xác nhận bằng chứng từ điện tử; đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
9.1	<i>Dưới 50 triệu đồng</i>	3,0
9.2	<i>Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng</i>	4,0
9.3	<i>Từ 100 triệu đồng trở lên</i>	5,0
V	Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định (Người có tài sản có thể chọn hoặc không chọn tiêu chí tại mục này để đánh giá chấm điểm. Trường hợp chọn tiêu chí tại mục này thì người có tài sản chọn một hoặc nhiều tiêu chí sau đây nhưng số điểm không được vượt quá mức tối đa của từng tiêu chí và tổng số điểm không được vượt quá mức tối đa của mục này)	8,0
1	<i>Trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong phạm vi tỉnh nơi có tài sản đấu giá, không bao gồm trụ sở chi nhánh.</i>	4,0
2	<i>Có kinh nghiệm tổ chức đấu giá QSD đất các xã trên địa bàn huyện Nghi Lộc (cũ)</i>	1,0
3	<i>Có tối thiểu 06 đấu giá viên là luật sư</i>	3,0
Tổng số điểm		100