

UBND TỈNH KON TUM  
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QĐ-BQLKKT

Kon Tum, ngày tháng năm

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng (lần đầu)

### TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH KON TUM

*Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;*

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Căn cứ Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;*

*Căn cứ Văn bản số 1230/VP-TD ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc xử lý qua báo cáo của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum;*

*Xét Đơn khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Văn Phụng đề ngày 09 tháng 01 năm 2025, địa chỉ: Thôn Hà Lòng 1, xã K'Dang, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai.*

Theo Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Tổ xác minh theo Quyết định số 17/QĐ-BQLKKT ngày 19/02/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum (sau đây gọi tắt là Tổ xác minh) về kết quả xác minh đối với đơn khiếu nại (lần đầu) của ông Nguyễn Văn Phụng, với các nội dung dưới đây:

#### **I. Nội dung khiếu nại:**

Khiếu nại về việc Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất (thửa đất số 33, thửa đất số 51, thửa đất số 52) tại khu đất dự án Chính trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu Công nghiệp Sao Mai, tại thôn 2, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Yêu cầu Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum hoàn tất các thủ tục tiếp theo để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất mà Ông đã trúng đấu giá.

#### **II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

**Nội dung 1: Ông Nguyễn Văn Phụng trúng đấu giá 03 lô đất (Thửa đất số 33, 51, 52) tại Dự án Chính trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu Công nghiệp Sao Mai, tại thôn 2, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh**

**Kon Tum và có nộp khoản tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 362.813.640 đồng.**

**Kết quả xác minh như sau:**

Ông Nguyễn Văn Phụng, địa chỉ: Thôn Hà Lòng 1, xã K'Dang, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai có trúng đấu giá 03 lô đất (*Thửa đất số 33, 51, 52*) tại Dự án Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu Công nghiệp Sao Mai tại thôn 2, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (*đợt 1*) và có nộp khoản tiền đặt trước để tham gia đấu giá là: 362.813.640 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm mười ba nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng*). Trong đó: Thửa đất số 33, khoản tiền đặt trước là: 148.691.160 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, một trăm sáu mươi đồng*); Thửa đất số 51, khoản tiền đặt trước là: 151.941.240 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi một triệu, chín trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm bốn mươi đồng*); Thửa đất số 52, khoản tiền đặt trước là: 62.181.240 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi một nghìn, hai trăm bốn mươi đồng*).

Tuy nhiên, 03 lô đất nêu trên không được UBND tỉnh Kon Tum công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Văn bản số 5996/VP-NNTN ngày 16/8/2024.

**Nội dung 2: Kể từ khi trúng đấu giá 03 lô đất đến ngày 23/12/2024 thì bên bán đấu giá không thấy thông báo cho tôi nộp tiền tiếp theo và cũng không tiến hành làm thủ tục gì cho tôi để hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 lô đất này cho tôi theo quy định của pháp luật.**

**Kết quả xác minh như sau:**

- Sau khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum ban hành Tờ trình số 29/TTr-BQLKKT ngày 17/7/2024 về việc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của 17 thửa đất, dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (*đợt 1*).

- Ngày 15/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo số 352/BC-STNMT về hồ sơ đấu giá 17 lô đất dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (*đợt 1*). Trong đó có đề xuất nội dung: “*Không công nhận kết quả trúng đấu giá 17 lô đất dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (đợt 1)*”.

- Ngày 16/8/2024, Văn Phòng UBND tỉnh có Văn bản số 5996/VP-NNTN về việc xử lý đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung “*Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh Kon Tum ký hợp đồng đấu giá với Công ty Đấu giá hợp danh Tây nguyên Kon Tum để tiến hành đấu giá là không đúng cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ tại Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và Quyết định bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh. Do đó, không*

*có cơ sở pháp lý để xem xét công nhận về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh Kon Tum thực hiện bán đấu giá” và đề nghị chuyển trả hồ sơ đề nghị công nhận kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh.*

- Do đó, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum không có cơ sở để triển khai thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho các lô đất nêu trên (Trong đó có 03 lô đất của Ông Nguyễn Văn Phụng).

#### **Kết luận của Tổ xác minh:**

- Trên cơ sở ủy quyền của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum, Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế đã thực hiện ký hợp đồng đấu giá với Công ty Đấu giá hợp danh Tây nguyên Kon Tum để tiến hành đấu giá tài sản đã được các cơ quan có thẩm quyền<sup>(1)</sup> chỉ ra là không đúng cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ tại Quyết định phê duyệt phương án đấu giá (Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 03/11/2023) và Quyết định bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh (Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 09/10/2023).

- Cơ quan có thẩm quyền không công nhận kết quả trúng đấu giá, do đó không có cơ sở thông báo cho ông Nguyễn Văn Phụng nộp tiền tiếp theo và cũng không tiến hành làm thủ tục để hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của 03 lô đất này là đúng theo quy định tại Mục XV, Mục XVII tại Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất dự án Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai, tại xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (đợt 1) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2023.

**Nội dung 3: Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đề nghị ông Nguyễn Văn Phụng ký vào văn bản thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất này nhưng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum không nói rõ vì sao phải hủy việc hủy kết quả đấu giá.**

#### **Kết quả xác minh như sau:**

- Ngày 19/8/2024, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đã ban hành Văn bản số 993/BQLKKT-CTY về việc xử lý kết quả đấu giá QSD đất đối với 17 thửa đất dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum chỉ đạo Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum phối hợp với Công ty Đầu tư phát triển Khu kinh tế mời các cá nhân tham gia đấu giá 17 lô đất đến làm việc<sup>(2)</sup>.

- Ngày 20/8/2024, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum có Giấy mời số 365/GM-ĐGTS gửi đến 11 cá nhân trúng đấu giá đối với 17 thửa đất, tại cuộc họp ngày 23/8/2024 đã công bố các Văn bản của cấp có thẩm quyền về việc không công nhận kết quả đấu giá và đã nêu rõ lý do hủy kết quả đấu giá, qua đó có 06 (sáu) cá nhân đấu giá trúng 06 thửa đất đồng ý thỏa thuận hủy kết quả

<sup>(1)</sup> Văn bản số 5996/VP-NNTN ngày 16/8/2024 của Văn Phòng UBND tỉnh về việc xử lý đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

<sup>(2)</sup> Theo Giấy mời số 365/GM-ĐGTS ngày 20/8/2024 của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum.

đấu giá tài sản, có 04 (bốn) cá nhân trúng đấu giá trong đó có ông Nguyễn Văn Phụng không đồng ý hủy kết quả đấu giá, bỏ ra về, không ký biên bản thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản và 01 (một) cá nhân vắng mặt;

- Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cử người tiếp tục đến thuyết phục các cá nhân còn lại, đến ngày 13/9/2024, có 04 (bốn) cá nhân đấu giá trúng 08 thửa đất đồng ý thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản; riêng ông Nguyễn Văn Phụng vẫn không đồng ý hủy kết quả đấu giá.

- Ngày 06/11/2024, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum tiếp tục có Giấy mời số 513/GM-ĐGTS gửi ông Nguyễn Văn Phụng, tại cuộc họp ngày 15/11/2024 một lần nữa nêu rõ lý do hủy kết quả đấu giá nhưng ông Nguyễn Văn Phụng vẫn không đồng ý ký biên bản thỏa thuận hủy kết quả đấu giá.

- Ngày 18/12/2024, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum tiếp tục có Giấy mời số 609/GM-ĐGTS gửi ông Nguyễn Văn Phụng, tuy nhiên ông Nguyễn Văn Phụng không đến tham dự buổi làm việc.

- Ngày 23/12/2024, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum có Giấy mời số 55/GM-BQLKKT với nội dung về việc thỏa thuận hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất do khách hàng trúng đấu giá nhưng chưa phù hợp với quy định tại đợt đấu giá (lần 1) vào ngày 11/7/2024, dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (đợt 1), tại buổi làm việc đã nêu rõ lý do hủy kết quả đấu giá nhưng ông Nguyễn Văn Phụng có ý kiến không thống nhất hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên, không ký vào biên bản làm việc.

- Mặt khác, trong quá trình thỏa thuận hủy kết quả đấu giá, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đã nhiều lần cử người có thẩm quyền làm việc với ông Nguyễn Văn Phụng trong đó đã nêu rõ lý do hủy kết quả đấu giá nhưng ông Nguyễn Văn Phụng không đồng ý hủy kết quả đấu giá.

**Kết luận của Tổ xác minh:** Nội dung khiếu nại này của ông Nguyễn Văn Phụng là không đúng.

**Nội dung 4: Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum không nói nếu hủy kết quả đấu giá này thì số tiền Tôi đặt cọc có trả lại cho Tôi hay không, trả bằng cách nào.**

**Kết quả xác minh như sau:**

- Ngày 20/8/2024, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum có Giấy mời số 365/GM-ĐGTS về việc họp xử lý kết quả đấu giá đất. Tại cuộc họp ngày 23/8/2024 đã công bố các Văn bản của cấp có thẩm quyền về việc không công nhận kết quả đấu giá; đề nghị ông Nguyễn Văn Phụng và các cá nhân trúng đấu giá khác ký Biên bản thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản thì cơ quan chức năng sẽ hoàn trả tiền đặt trước theo quy định (tại Biên bản thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản có nêu rõ các nội dung về trả tiền đặt trước).

- Ngày 05/9/2024, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đã ban hành Văn bản số 76/TB-BQLKKT về việc đề nghị cung cấp số tài khoản cá nhân để hoàn trả tiền đặt trước (trong đó có ông Nguyễn Văn Phụng). Tuy nhiên, ông Nguyễn

Văn Phụng không cung cấp số tài khoản cá nhân nên Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum chưa có cơ sở đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum hoàn trả tiền đặt trước.

- Ngày 23/12/2024, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum có Giấy mời số 55/GM-BQLKKT với nội dung về việc thỏa thuận hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất do khách hàng trúng đấu giá nhưng chưa được công nhận kết quả tại đợt đấu giá (lần 1) vào ngày 11/7/2024, dự án: Chinh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu công nghiệp Sao Mai xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (đợt 1), tại buổi làm việc ông Nguyễn Văn Phụng có ý kiến không thống nhất hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất trên, không ký vào biên bản làm việc và không cung cấp thông tin số tài khoản ngân hàng nên Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum chưa có cơ sở đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum hoàn trả tiền đặt trước.

- Đối với các cá nhân còn lại, cơ quan chức năng đã hoàn trả số tiền đặt trước của 14 thửa đất cho 10 cá nhân trúng đấu giá đồng ý thống nhất ký biên bản thỏa thuận hủy kết quả đấu giá tài sản.

**Kết luận của Tổ xác minh:** Nội dung khiếu nại này của ông Nguyễn Văn Phụng là không đúng.

**Nội dung 5: Ông Nguyễn Văn Phụng có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho người khác, nhưng do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó chưa thể làm hợp đồng chuyển nhượng mà hợp đồng đặt cọc của 03 lô đất trên với số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) trường hợp không ký kết hợp đồng sẽ hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng và bị phạt cọc 600.000.000 đồng.**

**Kết quả xác minh như sau:**

- Làm việc với người khiếu nại vào ngày 21 tháng 02 năm 2025, ông Nguyễn Văn Phụng không cung cấp các giấy tờ liên quan về hợp đồng đặt cọc của 03 lô đất trên với cá nhân khác và đã đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum thực hiện lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 lô đất Ông đã trúng đấu giá hoặc có phương án giải quyết đối với thiệt hại do việc hủy kết quả trúng đấu giá gây ra với số tiền Ông bị phạt cọc, có Văn bản gửi Ông trong đó nêu rõ lý do vì sao hủy kết quả trúng đấu giá của 03 lô đất đã trúng đấu giá.

- Tại buổi làm việc Ông Nguyễn Văn Phụng không ký vào Biên bản làm việc về xác minh nội dung khiếu nại.

**Kết luận của Tổ xác minh:**

- Việc ông Nguyễn Văn Phụng là Người trúng đấu giá tài sản, chưa được coi là Người mua được tài sản đấu giá (theo khoản 6 điều 5 Luật Đấu giá năm 2016), chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

- Ông Nguyễn Văn Phụng đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum thực hiện lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 lô đất Tôi đã trúng đấu giá hoặc có phương án giải quyết đối với thiệt hại do việc hủy kết quả trúng đấu giá gây ra với số tiền tôi bị phạt cọc:

+ Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 lô đất đã trúng đấu giá, do chưa được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá, do đó không có cơ sở để giải quyết;

+ Việc đề nghị có phương án giải quyết đối với thiệt hại do việc hủy kết quả trúng đấu giá gây ra với số tiền bị phạt cọc là 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*), do việc chuyển nhượng chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai nên không có cơ sở để giải quyết.

### **III. Kết luận:**

Việc ông Nguyễn Văn Phụng khiếu nại gửi đến Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum, trong đó đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum thực hiện các thủ tục tiếp theo để cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất mà ông Nguyễn Văn Phụng trúng đấu giá quyền sử dụng đất là không thực hiện được vì không được cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không công nhận nội dung Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng về việc đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum hoàn tất các thủ tục tiếp theo để cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất mà ông Nguyễn Văn Phụng trúng đấu giá quyền sử dụng đất vì không được cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 2.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Nguyễn Văn Phụng không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (*lần đầu*) của Trưởng ban Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum thì có quyền khiếu nại (*lần hai*) đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ban quản lý Khu kinh tế; Trưởng phòng Quản lý xây dựng, tài nguyên, môi trường; Giám đốc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh Kon Tum, ông Nguyễn Văn Phụng và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (t/h);
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh (đ/b);
- Lãnh đạo BQLKKT (đ/b);
- Trang TTĐT BQLKKT (đăng tin);
- Lưu: VT, XDTNMT.

**TRƯỞNG BAN**

**Huỳnh Quốc Trung**