

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỒ**

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

Số: 384 /QĐ-UBND

Đức Phổ, ngày 21 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
đối với các lô đất ở thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất
Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỒ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

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 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ;

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;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 71/2017/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh về lĩnh vực đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 849/QĐ-UBND ngày 12/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 12/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ để xây dựng công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, xã Phổ Vinh;

Căn cứ Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1 Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, xã Phổ Vinh;

Căn cứ Quyết định số 5204/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp đất trạng, Nam Phước, xã Phổ Vinh;

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng, Nam Phước, xã Phổ Vinh;

Xét Tờ trình số 33/TTr-UBND ngày 29/4/2020 của UBND phường Phổ Vinh; đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 04/TTr-BQL ngày 06/01/2021;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 03/BC-TNMT ngày 18 tháng 01 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng thị xã Đức Phổ; Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp, Quản lý đô thị; Chánh Thanh tra thị xã; Giám đốc Kho bạc Nhà nước thị xã Đức Phổ; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tơ; Chủ tịch UBND phường Phổ Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*BM*

Nơi nhận: *C*

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, TNMT(bhpt17).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Minh Vương

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỐ

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



PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc công trình:
Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phố**

(Kèm theo Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2024
của Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phố)

**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 các lô đất ở thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phố.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân và tổ chức (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 2013, có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt thì có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. 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 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;

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 khoản 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 2013.

Điều 4. Giới thiệu khu đất và các lô đất đấu giá

1. Khu đất đấu giá thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, xã Phổ Vinh (nay là phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ). Cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu đất được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng được UBND huyện Đức Phổ (nay là thị xã Đức Phổ) phê duyệt tại Quyết định số 5204/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 và Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 07/4/2020.

2. Tổng diện tích quy hoạch phân lô: 4.795,51m², được chia thành 19 lô đất.

- Số lô/diện tích để lại xét giao đất cho các đối tượng theo Điều 8 Quy định kèm theo Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 14/5/2015 và Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 24/02/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: 03 lô/585,61m², cụ thể:

| TT | Số lô | Diện tích (m ²) | Vị trí |
|-------------|-------|-----------------------------|--|
| 1 | A5 | 194,40 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 2 | A6 | 191,13 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 3 | A7 | 200,08 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| Tổng | | 585,61 | |

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở thuộc công trình: Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh, cụ thể:

| TT | Số lô | Diện tích (m ²) | Vị trí |
|----|-------|-----------------------------|--|
| 1 | A1 | 210,76 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 2 | A2 | 195,26 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 3 | A3 | 196,46 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 4 | A4 | 196,17 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 5 | B1 | 527,85 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 6 | B2 | 231,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 7 | B3 | 231,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 8 | B4 | 231,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |

| TT | Số lô | Diện tích (m ²) | Vị trí |
|-------------|-------|-----------------------------|--|
| 9 | B5 | 231,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 10 | B6 | 231,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 11 | C1 | 247,5 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 12 | C2 | 247,5 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 13 | C3 | 264,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 14 | C4 | 264,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 15 | D1 | 264,0 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| 16 | D2 | 441,4 | Khu dân cư giáp đất Trạng Nam Phước, phường Phổ Vinh |
| Tổng | | 4.209,9 | |

Điều 5. 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 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 6. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

Việc tổ chức đấu giá theo phương án này dự kiến vào Quý I, II năm 2021 đến khi tổ chức thực hiện bán đấu giá xong.

Điều 7. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại được thực hiện như sau:

1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính;

+ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (*thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất...*): 01 bản sao.

2. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước được phân cấp, ủy quyền*) phê duyệt theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan tài nguyên và môi trường để nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

3. Căn cứ quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Đơn vị tổ chức thực hiện và lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Ban Quản lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (*Tổ chức đấu giá tài sản*) theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016. Sau khi có Quyết định của UBND thị xã Đức Phổ về việc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của UBND thị xã Đức Phổ và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản (*nếu trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản đã vận hành*) về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá;

- b) Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá;
- c) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá;
- d) Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Công văn số 534/BTP-BTTP ngày 19/02/2020 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá tài sản;
- đ) Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá.

3. Ban Quản lý căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản, tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016 để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn.

4. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản bao gồm:

- a) Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá;
- b) Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;
- c) Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản;
- d) Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản phù hợp;
- đ) Có tên trong danh sách các tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;
- e) Các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

5. Trường hợp pháp luật quy định việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thông qua đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

Điều 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 2 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 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 lô hoặc nhiều lô của các lô đất đưa ra đấu giá trong cùng một đợt đấu giá, nhưng mỗi lô đất đăng ký đấu giá phải lập 01 bộ hồ sơ, đơn đề nghị đăng ký tham gia đấu giá đất riêng.

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 đấu giá tài sản năm 2016.

Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản quyền sử dụng đất tại trụ sở của mình, trụ sở Ban Quản lý và trụ sở của UBND thị xã Đức Phổ, trụ sở UBND phường Phổ Vinh ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Điều 11. Thông báo công khai việc đấu giá

Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá, trên trang thông tin điện tử của UBND thị xã Đức Phổ và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. 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 Đấu giá tài sản.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 12. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước, bước giá và hình thức đấu giá đất

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- a) Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ 200 triệu đồng trở xuống: 100.000 đồng/hồ sơ;
- b) Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng: 200.000 đồng/hồ sơ;
- c) Đối với lô đất có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ trên 500 triệu đồng: 500.000 đồng/hồ sơ;

2. Khoản tiền đặt trước không quá 20% giá khởi điểm của lô đất đấu giá.

3. Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên: 05 triệu đồng (*năm 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 của Luật Đấu giá tài sản 2016 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 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 Chứng minh nhân dân, hộ khẩu (*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 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 khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Ban Quản lý theo Thông báo cụ thể để lưu giữ. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho Ban Quản lý. Người tham gia đấu giá và Ban Quản lý có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Ban Quản lý chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp Ban Quản lý và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Ban Quản lý không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Ban Quản lý có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (*nếu có*) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

- Trường hợp người tham gia đấu giá 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. Việc xử lý tiền đặt cọc 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 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản 2016.

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 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 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 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 lô 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 cuộc đấu giá

1. Tổ chức 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 thuê thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ban Quản lý có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá; đồng thời mời đại diện các cơ quan có liên quan tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá: Thanh tra thị xã, Phòng Tư pháp, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Công an thị xã, Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tơ, UBND phường Phổ Vinh.

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. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức 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 để lập hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường bao gồm các nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá

1. Thời hạn nộp tiền đặt trước vào ngân sách nhà nước: Chậm nhất là (02) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý phải nộp vào ngân sách nhà nước đối với khoản tiền đặt trước và tiền lãi tính đến ngày chậm nộp (nếu có) của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền này được trừ vào nghĩa vụ phải thanh toán của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

2. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban Quản lý có trách nhiệm bổ sung vào hồ sơ của người trúng đấu giá chứng từ đã nộp tiền đặt trước vào Ngân sách nhà nước để Chi cục Thuế có cơ sở ban hành thông báo tiền sử dụng đất còn phải nộp sau khi trừ tiền đặt trước cho người trúng đấu giá; chủ động, phối hợp với người trúng đấu giá nộp giấy tờ theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT (Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính). Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tương ứng với từng trường hợp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (bản chính). Giấy tờ quy định tại Điều 8 Thông tư này

đổi với trường hợp có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật) kèm theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao) tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Đức Phổ. Thời hạn nộp hồ sơ tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Lưu ý: Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai trong hồ sơ đã nộp. Tiếp nhận Thông báo nộp các Khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

3. Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ lập Phiếu chuyên thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá để gửi kèm các giấy tờ nêu trên cho Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tơ (Theo Quyết định số 63/2017/QĐ-UBND ngày 25/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

4. Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tơ có trách nhiệm xác định và ban hành về nghĩa vụ tài chính mà người đã trúng đấu giá phải thực hiện. Chi cục thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tơ có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính để nộp tiền trúng đấu giá, số tiền trúng đấu giá không bao gồm lệ phí trước bạ (theo Điểm c khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính). Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá đất trong thời hạn 30 ngày (kể cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết) kể từ ngày cơ quan thuế phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Nếu quá thời gian quy định nêu trên, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo thì xem như từ chối kết quả trúng đấu giá và số tiền đặt trước được xử lý theo quy định tại Khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

7. Căn cứ chứng từ nộp tiền và Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ chuyển hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân thị xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, Ban Quản lý phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Phổ Vinh và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ

chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá đất

1. Thù lao 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.

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.

3. Dự kiến giá trị thu được và việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Dự kiến giá trị thu được từ 16 lô đất sau đấu giá khoảng: 6 tỷ đồng.

- Nguồn kinh phí thu được nêu trên, sau khi trừ chi phí tổ chức đấu giá là nguồn thu từ kết quả đấu giá đất. Việc phân chia và quản lý chi nguồn thu thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Đối với đơn vị tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện nghiêm túc phương án này, nếu có hành vi cố ý làm trái, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc bán đấu giá không thành kể từ khi phát hành hồ sơ đến việc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo đúng Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan.

3. 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 thị xã Đức Phổ phải kịp thời báo cáo UBND thị xã (thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

