

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 tại khu dân cư
xung quanh chợ Quán Mới, xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2801 /QĐ-UBND ngày 09/ 5/ 2024
của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phước)

**PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Căn cứ và phạm vi áp dụng

1. Căn cứ:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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 và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - 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 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân

dân tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐ- UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước để xây dựng chợ Quán Mới và khu dân cư xung quanh chợ tại xã Phước Lộc; Công văn số 3371/UBND-KT ngày 08/5/2024 của UBND tỉnh về việc gia hạn thời gian giao đất khu dân cư tại xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước đến ngày 30/4/2025;

Căn cứ Quyết định số 5293/QĐ-UBND ngày 05/8/2020 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Chợ Quán Mới và khu dân cư xung quanh chợ tại thôn Trung Thành, xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 26/02/2024 của UBND huyện Tuy Phước về việc ban hành kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Tuy Phước;

2. Phạm vi áp dụng: Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 tại khu dân cư xung quanh chợ Quán Mới, xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

- Việc tổ chức đấu giá phải được công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; nghiêm cấm mọi hành vi thông đồng, gian lận kết quả đấu giá.

- Mỗi lô đất, thửa đất đấu giá để xây dựng nhà ở, dịch vụ thương mại khi tổ chức đấu giá phải có ít nhất từ 02 người tham gia đấu giá trở lên.

- Cuộc đấu giá do đấu giá viên của tổ chức đấu giá tài sản điều hành theo đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (*tổ chức đấu giá chuyên nghiệp*) phải xây dựng quy chế đấu giá cụ thể theo từng hình thức thực hiện sau khi trao đổi thống nhất (*bằng văn bản*) với Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước (*tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất*) việc tổ chức đấu giá và phải công bố công khai, hướng dẫn cụ thể cho người đăng ký đấu giá biết, thực hiện.

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 quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định định giá tài sản quyền sử dụng đất.

3. Người có quyền quyết định bán tài sản quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng dịch vụ thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người đang làm việc của tổ chức quy định tại điểm 3 khoản này.

5. Những người có quan hệ là vợ chồng, cha con, mẹ con, anh chị em ruột không được đăng ký tham gia đấu giá trong cùng một lô đất. Một hộ gia đình chỉ có một cá nhân tham gia đấu giá;

6. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 4. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích các thửa đất đấu giá:

Tổng số 94 lô với tổng diện tích 11.237,1 m², cụ thể:

- Khu OLK - 01: có 22 lô, với diện tích: 2.316,2 m².
- Khu OLK - 02: có 08 lô, với diện tích: 1.274,8 m².
- Khu OLK - 03: có 09 lô, với diện tích: 1.034,9 m².
- Khu OLK - 04: có 34 lô, với diện tích: 4.171,2 m².
- Khu OLK - 05: có 05 lô, với diện tích: 639,5 m².
- Khu OLK - 06: có 10 lô, với diện tích: 1.072,1 m².
- Khu OLK - 07: có 06 lô, với diện tích: 728,4 m².

(Chi tiết có phụ lục kèm theo)

Điều 5. Mục đích, hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có):

1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.
2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
3. Thời hạn sử dụng đất: lâu dài
4. Hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng gồm: Đường giao thông, mặt đường bằng bê tông xi măng, thảm nhựa; hệ thống cấp điện và cấp thoát nước.

Điều 6. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước có trách nhiệm thông báo thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các khu đất đảm bảo theo quy định. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá trong năm 2024.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điều 55 và điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy chế, thông báo đấu giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Hồ sơ có đầy đủ các giấy tờ hợp lệ: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá (*trừ các trường hợp không được phép tham gia đấu giá*) phải nộp 01 bộ hồ sơ cho mỗi lô đất theo mẫu của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

+ Đăng ký và cam kết tham gia đấu giá (*bản chính*);

+ 01 bản photo căn cước công dân hoặc chứng minh nhân dân của cá nhân (*nếu là tổ chức thì bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và bản photo căn cước công dân hoặc chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật*).

+ 01 bản photo giấy nộp tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá (*mỗi lô đất nộp riêng 01 giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản tại ngân hàng thương mại, số tiền nộp phải bằng với số tiền thông báo đấu giá. Đối với tiền hồ sơ tham gia đấu giá khách hàng có thể cộng nộp chung vào tài khoản cùng với khoản tiền đặt trước (01 lệnh nộp tiền) hoặc nộp riêng bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt*).

- Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá:

+ Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

+ Đối với cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có giấy ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

Riêng người đại diện cho 01 tổ chức, đơn vị đăng ký và tham gia đấu giá phải là thủ trưởng của tổ chức, đơn vị đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

Điều 8. Hình thức và trình tự đấu giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá trực tiếp bằng phiếu kín tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên. Gồm 2 bước:

Bước 1: Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Cụ thể:

Tại vòng 1 (vòng bỏ phiếu gián tiếp) của cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm hoặc trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên).

Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến các phiếu trả giá cao thứ ba (*nhóm 03 mức giá cao nhất*) để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp cuộc đấu giá có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu (*hoặc tất cả các phiếu đều thuộc nhóm 03 mức giá cao nhất*) thì tất cả các phiếu đều được vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất ở vòng liền kề trước đó.

Bước 2: Tổ chức đấu giá công bố 3 giá cao nhất ở bước 1 (*vòng đấu giá gián tiếp*), hình thức đấu giá tại bước 2 là bỏ phiếu trực tiếp (*bỏ phiếu kín*) tại cuộc đấu giá (*từ vòng đấu giá thứ 2*); phương thức trả giá lên và phải tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên);

- Từ vòng đấu giá thứ 02 trở đi, khách hàng không tiếp tục trả giá lên (*bỏ*) thì không được tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo. Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

- Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, thì tiếp tục tiến hành vòng đấu giá tiếp theo giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá.

- Cuộc đấu giá diễn ra tối đa 11 vòng (*kể cả vòng trả giá gián tiếp*); kết thúc vòng đấu giá thứ 11 nếu chưa xác định được người trúng đấu giá (*người có mức trả giá cao nhất và duy nhất*) thì bốc thăm để xác định người trúng đấu giá giữa những khách hàng có mức trả giá cao nhất ở vòng đấu giá thứ 11; giá trúng đấu giá là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá thứ 11.

2. Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp, cụ thể như sau:

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu từng tài sản đưa ra đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế của cuộc đấu giá.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người (*hoặc đại diện tổ chức tham gia đấu giá*) trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất 01 người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất 01 người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, công bố các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo tại bước 2. Người trả giá cao nhất ở bước 2 là người trúng đấu giá.

(Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức đấu giá lập và được Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước thống nhất bằng văn bản).

3. Trình tự đấu giá trực tiếp bằng phiếu kín: Áp dụng theo Điều 41 Luật Đấu giá tài sản; Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định và Công văn số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

- Bước giá đấu giá để thực hiện trả giá của cuộc đấu giá được thống nhất là **3% (ba phần trăm)** theo giá khởi điểm của lô đất, thửa đất và được làm tròn lên đến số hàng triệu.

Điều 9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

1. Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

2. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

Việc quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất về nội dung chi, mức chi đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 và Thông tư số 48/2017/TT-BTC 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Điều 10. Dự kiến giá trị số tiền thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

1. Dự kiến giá trị số tiền thu được của các lô đất, thửa đất tại khu dân cư xung quanh chợ Quán Mới tại xã Phước Lộc tăng khoản **05%** so với giá khởi điểm.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào ngân sách huyện theo quy định.

Điều 11. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá tiến hành phân chia gói thầu trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

Việc lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng theo Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản (thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của huyện và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản).

Điều 12. Thực hiện việc đấu giá tài sản

1. Cơ quan 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 huyện Tuy Phước.

2. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thực hiện việc đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định; Công văn số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và các quy định hiện hành của nhà nước; chịu trách nhiệm về diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá.

2. Ban hành Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành của Nhà nước về đấu giá tài sản. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện những quyền, nghĩa vụ có liên quan theo quy định tại Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản và không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

3. Khi ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của thông tin về nguồn gốc và quyền sử dụng đất do đơn vị thuê tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp.

4. Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018, Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định và các quy định hiện hành có liên quan.

5. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Khoản 2, Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản cho 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 huyện Tuy Phước) để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai cho người trúng đấu giá.

6. Có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và tổng hợp đối với trường hợp khu đất đấu giá không thành theo quy định tại điều 26 của Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định để báo cáo cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 14. Một số nội dung khác liên quan đến đấu giá

1. Thông báo tổ chức đấu giá: Thủ tục, nội dung thông báo việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản.

a) Thời gian thông báo: Thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất được thông báo công khai trên báo in (Báo Bình Định) và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản. Được niêm yết công khai tại nơi tổ chức đấu giá. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá phải gửi nội dung thông báo đấu giá quyền sử dụng đất để đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử của Sở Tài chính, Sở Tư pháp Bình Định và trang thông tin điện tử UBND huyện Tuy Phước.

b) Nội dung thông báo theo quy định tại điểm a khoản này, bao gồm các thông tin sau:

- Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thông tin về tình trạng đất: Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, tình trạng đất hiện tại, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, thời hạn sử dụng đất, các hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có); giá khởi điểm;
- Thông tin về đăng ký tham gia đấu giá: Thời gian và địa điểm đăng ký, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá.
- Thông tin về mở cuộc đấu giá: Thời gian và địa điểm tiến hành cuộc đấu giá, hình thức đấu giá.

2. Đăng ký tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước để tham gia đấu giá theo quy định như sau: Khoản tiền đặt trước cho từng lô đất, khu đất đưa ra đấu giá theo mức tiền cụ thể là 20% (*hai mươi phần trăm*) tổng giá trị lô đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Mức thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm a, khoản 2, điều 3 của Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở cụ thể:

TT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm	Mức thu tối đa (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100.000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500.000

4. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá

- Trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt; theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành của nhà nước.

- Thời gian tổ chức đấu giá mỗi đợt là 01 ngày.

5. Xử lý tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

a) Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá được xử lý như sau:

- Đối với người trúng đấu giá thì tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp theo quy định;

Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (*tổ chức đấu giá chuyên nghiệp*) chuyển khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá (*Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước*). Khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì không quá 02 ngày làm việc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá phải nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Nếu người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá được giữ lại khoản tiền đặt trước để sử dụng theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

-Người tham gia đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Rút lại đăng ký tham gia đấu giá (*bằng văn bản*) trước thời điểm kết thúc nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1, Điều 15 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định;

+ Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;

+ Không trúng đấu giá trừ các trường hợp bị sung công quỹ nhà nước theo quy định;

Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá, công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 19 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định;

+ Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 24 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 25 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định;

+ Không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định;

- Số tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho người tham gia đấu giá đối với trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

6. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm mời đại diện các thành viên trong Tổ Giám sát tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể mời thêm đại diện cơ quan khác có liên quan đến tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Các thành viên được mời giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, giám sát việc lập thùng phiếu, niêm phong thùng phiếu, bảo quản thùng phiếu, mở thùng phiếu trả giá theo trình tự, thủ tục do Luật Đấu giá tài sản quy định và quy chế đấu giá do tổ chức đấu giá xây dựng;

- Thùng phiếu trước khi giao cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải được kiểm tra, niêm phong và có chữ ký của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá. Việc kiểm tra niêm phong phải được lập thành biên bản và lưu cùng hồ sơ đấu giá;

- Đến ngày mở cuộc đấu giá đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và các thành viên trong Tổ Giám sát tiến hành kiểm tra tính bảo mật và nguyên vẹn niêm phong của thùng phiếu. Sau khi kiểm tra và được sự đồng ý của đại diện đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá thì đơn vị tổ chức đấu giá mới tiến hành mở thùng phiếu và bắt đầu phiên đấu giá (việc kiểm tra niêm phong phải được lập thành Biên bản và lưu cùng hồ sơ đấu giá);

- Các thành viên được mời và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tại phiên đấu giá trực tiếp bằng phiếu kín.

- Trong quá trình giám sát thực hiện cuộc đấu giá, nếu phát hiện những biểu hiện tiêu cực, sai phạm, thành viên được mời giám sát báo cáo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền để xem xét, giải quyết.

7. Phê duyệt kết quả đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ tổ chức đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Nộp tiền sử dụng đất

a) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá gửi hồ sơ đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp cho người trúng đấu giá để nộp tiền; đồng thời, gửi cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất đã trúng đấu giá.

Trong thời hạn không quá 120 ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp theo quy định. Trường hợp quá thời hạn nộp tiền nêu trên thì bị huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định.

b) Trường hợp khi giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung, điều chỉnh lại Quyết định công nhận trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm xuống được tính bằng $(=)$ giá đất trúng đấu giá (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

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

a) Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan có thẩm quyền và sau khi đã nhận được chứng từ hoàn thành các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của người trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện. Trong thời gian 03 ngày làm việc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để trình cấp thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất trúng đấu giá, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện thông báo cho cơ quan Tài nguyên và môi trường về kết quả cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với đất trúng đấu giá.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá phối hợp với các cơ quan có liên quan, UBND xã Phước Lộc nơi có đất đưa ra đấu giá tổ chức cắm mốc giao đất tại thực địa và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung có liên quan đến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất nhưng không được quy định trong phương án này thì được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018, Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định và các quy định hiện hành khác có liên quan.

2. Những căn cứ pháp lý đã được biện dẫn trong phương án này khi có sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế văn bản hiện hành./.