

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất 30 lô đất ở,
Mặt bằng quy hoạch chi tiết điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

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 các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 Thông tư liên tịch 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; 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; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 16054/UBND-KTTC ngày 13/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giải quyết vướng mắc của UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 về đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Văn bản số 16553/UBND-KTTC ngày 21/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền cho UBND huyện Triệu Sơn quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt ngày 11/12/2020; Quyết định số 9118/QĐ-UBND ngày 11/12/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa.

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1282/TTr-TNMT ngày 22/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất 30 lô đất ở, Mặt bằng quy hoạch chi tiết điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa, gồm những nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

- Vị trí khu đất: Khu đất đấu giá gồm 30 lô đất ở: Từ lô số 01 đến lô số 30, Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt ngày 11/12/2020.

- Tổng diện tích các lô đất: 3.766,5 m².

- Hiện trạng khu đất: Đã GPMB, hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

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

- Thời hạn giao đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Quý IV năm 2021.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước

4.1. Đối tượng, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá.

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân là người Việt Nam.

b. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành; trong đơn cam kết không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách nhà nước theo quy định, khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời gian nộp tiền theo quy

định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá; Bản sao CMND/CCCD và Sổ hộ khẩu.

- Người tham gia đấu giá là hộ kinh doanh có phát sinh nghĩa vụ thuế, trong thành phần hồ sơ phải có văn bản xác nhận không còn nợ đọng thuế, các khoản nộp Ngân sách Nhà nước của Chi cục Thuế khu vực thực hiện kê khai nộp thuế.

- Trong một gói đấu giá thì một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá. Mỗi lô đất được xác định là một gói đấu giá.

4.2. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: Tính theo giá khởi điểm được phê duyệt của từng lô đất và quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá được tính trừ vào số tiền thù lao dịch vụ đấu giá và được xử lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 4, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

4.3. Tiền đặt trước.

Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm của mỗi lô đất đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đơn vị tính: triệu đồng và được làm tròn theo quy định) trên 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng, được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá mở tại Ngân hàng thương mại. Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá; thời hạn nộp trong 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá khi thực hiện cuộc đấu giá.

5.1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá đối với từng lô đất, bằng bỏ phiếu trực tiếp **01 vòng** tại cuộc đấu giá; người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

5.2. Bước giá: Bước giá để tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất (nếu có) bằng 1% cộng với mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

6. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nội dung chi: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

- Nguồn kinh phí: Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá và nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Thái Bình, xã Thái Hòa được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt ngày 11/12/2020.

7. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

- Giá trị tiền sử dụng đất thu được là số tiền trúng đấu giá của người trúng đấu giá nộp ngân sách nhà nước.

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Chi phí nộp tiền bảo vệ đất lúa; chi phí bồi thường GPMB; chi trả kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; chi phí tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các chi phí khác nếu có; phần còn lại nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định.

8. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá: UBND huyện Triệu Sơn lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 56, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; việc đăng tải công khai thông báo lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá theo quy định, được thực hiện trong thời gian ít nhất 3 ngày làm việc kể từ ngày ban hành thông báo cho đến khi lựa chọn được tổ chức đấu giá.

9. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: UBND huyện Triệu Sơn.

10. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất.

10.1. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết trúng đấu giá của UBND huyện Triệu Sơn, Chi cục thuế khu vực Triệu Sơn - Nông Cống (gọi chung là: Chi cục Thuế) phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản.

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của Chi cục Thuế, người trúng đấu giá nộp 100% tiền sử dụng đất.

- Trong thời hạn trên, nếu người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp tiền không đủ theo thông báo, thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thời gian tham mưu thực hiện hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá chậm nhất 06 (sáu) ngày làm việc kể tiếp. Tiền đặt cọc được thu nộp vào ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi chi phí cuộc đấu giá, tiền sử dụng đất đã nộp được trả lại mà không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

- Trường hợp khi bàn 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 trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân với phần diện tích tăng hoặc giảm.

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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển chứng từ nộp tiền sử dụng đất cho UBND xã Thái Hòa để làm thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; UBND xã Thái Hòa hoàn tất hồ sơ trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSD đất, giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tham mưu cho UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSD đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 21, Quy định bán đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh.

11. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, tổ chức đấu giá.

- Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 47, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 24, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

12. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

- Đối với người tham gia đấu giá: Được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo phương án đấu giá được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật liên quan. Chấp hành nghiêm quy chế của cuộc đấu giá.

- Đối với người trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 48, Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Phải nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ.

13. Xử lý vi phạm.

13.1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu 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 năm 2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3, Điều 44, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

13.2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham gia đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

14. Quy định khác: 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 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản quy định khác có liên quan.

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, Phòng Tài nguyên và Môi trường triển khai các bước công việc tiếp theo đề đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Phòng Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tư pháp; Chi cục Thuế phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện các nội dung công việc thuộc thẩm quyền.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tư pháp; Chi cục trưởng Chi cục Thuế; Chủ tịch UBND xã Thái Hòa; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ (t/hiện);
- Sở Tư pháp (b/cáo);
- Lưu: VT, TNMT.

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

Bùi Huy Dũng