

Số: /QĐ-UBND

Vĩnh Lộc, ngày 15 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở
khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá
(Khu dân cư tập trung)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của
UBND tỉnh Thanh Hoá 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 2532/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019 của
Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Vĩnh Minh, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá;*

*Căn cứ Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2020 của
UBND huyện Vĩnh Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND huyện
Vĩnh Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của
Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 3)
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh
Lộc, tỉnh Thanh Hoá;*

*Căn cứ Thông báo số 6779/SXD-QLCL ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Sở
Xây dựng Thanh Hoá về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu
hoàn thành công trình xây dựng;*

Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh (Đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ủy quyền cho UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá (Khu dân cư tập trung) với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin về khu đất:

1.1. *Vị trí khu đất:* Tại thôn 6, 7, 8, xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá; ranh giới khu đất tiếp giáp như sau:

(Chi tiết được phê duyệt tại Mặt bằng quy hoạch kèm theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND huyện Vĩnh Lộc);

1.2. *Tổng diện tích đấu giá đất ở:* 25.563,4 m². Bao gồm 133 lô đất được đánh thứ tự chi tiết tại Mặt bằng quy hoạch kèm theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 3) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc.

1.3. *Kích thước, diện tích các lô:* Chi tiết tại Mặt bằng quy hoạch kèm theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 3) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc.

(Cụ thể có Phụ lục 01 kèm theo)

1.4. *Hiện trạng khu đất:* Đã được bồi thường GPMB và đầu tư hạ tầng theo phê duyệt.

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

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 4 năm 2023.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước; bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá:

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá: Là hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai và có đủ điều kiện tham gia theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

4.2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Có Đơn đề nghị tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó cam kết sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, đúng tiến độ, thời gian nộp tiền theo quy định và chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần Hồ sơ tham gia đấu giá; cam kết đến thời điểm nộp hồ sơ không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp Ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

- Khách hàng chỉ được tham gia đấu giá ở lô đất mà mình đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng.

- Đảm bảo các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 theo quy định hiện hành.

4.3. Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

- Phí tham gia đấu giá: Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) của lô đất là: **500.000 đồng/01 bộ hồ sơ** (Năm trăm nghìn đồng/01 bộ hồ sơ).

- Khoản tiền đặt trước: Tiền đặt trước để tham gia đấu giá các lô đất từ **235.200.000 đồng đến 822.360.000 đồng**.

(Cụ thể có Phụ lục 02 kèm theo)

Tiền đặt trước bằng Đồng Việt Nam. Tiền đặt trước được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Thời hạn nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong Hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và nộp trong 03 ngày (ba ngày) làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

Khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải chuyển tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá vào Ngân sách nhà nước theo Khoản 3, Điều 20 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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; tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá được tổ chức đấu giá trả lại cho khách hàng chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc.

4.4. Bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá: Tổ chức đấu giá bán Hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận Hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

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

5.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, đấu 01 vòng đấu duy nhất; với những nội dung 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 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 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 trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường Bưu chính hoặc 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 một 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 một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Kết quả của Lô đất trúng đấu giá là Lô đất có tối thiểu 02 phiếu trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm.

- Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. 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.

5.2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

5.3. *Bước giá khi thực hiện cuộc đấu giá:* Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp là 1% (một phần trăm) mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

6. Kinh phí, nguồn chi phí, tổ chức thực hiện đấu giá: Thực hiện theo Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 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 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

- Giá trị dự kiến: Dự kiến giá trị thu được là: **217.281.550.000 đồng** (*Hai trăm mười bảy tỷ, hai trăm tám mươi một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Số tiền sử dụng đất thu được sẽ được phân chia ngân sách các cấp theo quy định sau khi trừ chi phí GPMB, đầu tư hạ tầng, chi phí lập quy hoạch, chi phí đấu giá, chi phí xác định giá khởi điểm và các chi phí khác theo quy định.

8. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ tư pháp về việc Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Vĩnh Lộc tổ chức thực hiện.

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 quả trúng đấu giá của UBND huyện Vĩnh Lộc gửi đến cơ quan Thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản.

- Nộp tiền sử dụng đất: Tiến độ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Khoản 2, Điều 20, Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

10.2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lộc: Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực

hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lộc dự thảo Giấy chứng nhận kèm hồ sơ có liên quan về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Lộc.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Lộc: Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuẩn bị. Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- UBND huyện Vĩnh Lộc: Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan tài nguyên và môi trường trình, Ủy ban nhân dân huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa, chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

11. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 47 và không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm tại Khoản 4, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

12. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, 6, 7, 8 Điều 4; Điều 26 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 và Điều 48 Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

13. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá:

13.1. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành (*Trong đó thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch theo quy định của pháp luật, cam kết đến thời điểm nộp hồ sơ không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá*).

- Chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân của Người tham gia đấu giá (bản photo).

- Ủy quyền đấu giá theo quy định của pháp luật (*nếu có*), kèm theo Chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân của Người được ủy quyền tham gia đấu giá (bản photo).

13.2. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ: Hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng phải có tên trong danh sách mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và đã nộp đủ số tiền đặt trước cho Tổ chức bán đấu giá.

13.2. Cách xác định Người trúng đấu giá:

- Hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá là người có giá trả cao nhất vòng đấu được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đó.

- Trường hợp có từ 02 (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 ra 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.

14. Xử lý vi phạm:

14.1. Người tham gia đấu giá không được lấy 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, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không đúng quy định của pháp luật.

- Trả giá cao nhất của vòng đấu đó nhưng rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

- Vi phạm nội quy đấu giá trong trường hợp: Trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác, có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết dìm giá tại cuộc đấu giá bị đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập Biên bản về những vi phạm này.

- Trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản; bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

14.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm pháp Luật Đất đai về xây dựng, chậm nộp tiền sử dụng đất theo Điều 20, Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

14.3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được bàn giao đất, nếu có sai phạm pháp luật về đất đai sẽ bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai.

14.4. 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 theo quy định của pháp luật.

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

Các phòng, ban, ngành, đơn vị: Phòng Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp; Chi cục Thuế khu vực Vĩnh Lộc - Thạch Thành; Kho bạc Nhà nước Vĩnh Lộc; UBND xã Minh Tân; Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được lựa chọn; các cơ quan, đơn vị liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền đảm bảo đúng theo quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp; Chi cục Trưởng Chi cục thuế khu vực Vĩnh Lộc - Thạch Thành; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Vĩnh Lộc; Chủ tịch UBND xã Minh Tân; Thủ trưởng các phòng, ban, cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Lưu: VT, TNMT

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Tiến