

Số: /QĐ-UBND

Thiệu Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
Khu đô thị phía Bắc thị trấn Thiệu Hóa (đọc đường từ Quốc lộ 45
đi thôn Đình Tân, xã Thiệu Phú), huyện Thiệu Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THIỆU HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Thông tư: Số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; 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; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của

người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hóa: Số 832/QĐ-UBND ngày 28/2/2024 về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh; số 999/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Thiệu Hoá; Quyết định số 3602/UBND-KTTC ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền cho UBND huyện Thiệu Hóa phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 của Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hoá về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị phía Tây Bắc thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 3658/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của UBND huyện Thiệu Hoá về việc phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất tái định cư đối với 13 lô đất tại dự án Khu đô thị phía Bắc thị trấn Thiệu Hóa (Dọc đường từ Quốc lộ 45 đi thôn Đình Tân), huyện Thiệu Hóa phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn huyện; Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND huyện Thiệu Hoá về việc phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đô thị phía Bắc thị trấn Thiệu Hóa (dọc đường từ Quốc lộ 45 đi thôn Đình Tân, xã Thiệu Phú), huyện Thiệu Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thiệu Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đô thị phía Bắc thị trấn Thiệu Hóa (dọc đường từ Quốc lộ 45 đi thôn Đình Tân, xã Thiệu Phú), huyện Thiệu Hóa, với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

a. Vị trí: Ranh giới khu đô thị phía Tây Bắc thị trấn Thiệu Hóa: Phía Đông giáp Công viên cây xanh; phía Tây giáp đường giao thông Bắc Nam 1; phía Nam đường Đông Tây 8; phía Bắc giáp đường Đông Tây 2.

b. Diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: Cụ thể theo bảng sau:

TT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	VA1a-01	135,6	
2	VA1a-20	192,0	
3	VT1a-01	192,0	
4	VT2a-20	141,1	
5	VB1a-01	117,8	
6	VB1a-02	99,7	
	Tổng	878,2	

Các lô đất đấu giá đã được bồi thường GPMB và đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo MBQH được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, quy định về xây dựng công trình trên đất.

a. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch và thiết kế được duyệt).

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

c. Thời hạn giao đất: Giao lâu dài.

d. Quy định về xây dựng công trình trên đất: Theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và các quy định hiện hành khác.

3. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá khu đất: Quý II năm 2025.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

a. Đối tượng tham gia đấu giá.

Các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024.

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

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

c. Phí bán hồ sơ tham gia đấu giá.

- Phí bán hồ sơ tham gia đấu giá: Theo thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của bộ tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Mỗi hồ sơ chỉ tính cho 01 lô đất trong mặt bằng đấu giá.

- Phí bán hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại (trừ khi cuộc đấu giá không tổ chức được).

d. Tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo thời hạn đã niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm của mỗi lô đất đấu giá được phê duyệt.

- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và khoản tiền này phải được nộp vào ngân sách Nhà nước chậm nhất sau 03 (ba) ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- 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.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu thửa đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất tham gia 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.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

e. Xử lý tiền đặt trước.

Trường hợp 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. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 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.

- Trường hợp được nhận lại tiền đặt trước:

- + Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

- + Tổ chức đấu giá tài sản 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 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 quy định về đấu giá tài sản.

- Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

+ 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 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 năm 2016;

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

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

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

f. Xử lý tiền đặt cọc:

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định (tại điểm c khoản 9, điều 55, nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của chính phủ).

5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá được áp dụng khi thực hiện từng cuộc đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá một lượt tất cả các lô đất đã đăng ký theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên. Giá trả là tổng giá trị của lô đất đưa ra đấu giá.

- Bước giá được áp dụng khi thực hiện từng cuộc đấu giá: Bước giá đề đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề. Khi có 02 khách hàng cùng mức trả giá nếu có nhu cầu đấu tiếp vòng hai thì bước giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá kế tiếp tối thiểu là 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó. Khách hàng trúng đấu giá được xác định theo kết quả trả giá cao nhất và được người điều hành phiên bán đấu giá công khai kết quả trúng đấu giá tại phiên bán đấu giá.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá.

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người

tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 điều 39 Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 quy định về đấu giá tài sản; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

- Thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo định mức 1% trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm đảm bảo không vượt quá khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 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 và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày ngày 12/5/2017.

Các chi phí đấu giá tài sản do người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

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

a. Dự kiến tiền sử dụng đất thu từ đấu giá đất: 16.965.710.000 đồng.

b. Dự kiến chi phí sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Phí đấu giá: 55.000.000 đồng;

- Phí đầu tư dự án:

- Phí đo đạc chỉnh lý thửa đất:

c. Phần còn lại nộp Ngân sách nhà nước theo quy định.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

Các gói thầu lựa chọn tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự toán mua sắm, sử dụng nguồn chi thường xuyên, việc xác định hình thức lựa chọn nhà thầu dựa trên giá gói thầu được thực hiện như sau:

- Trường hợp giá gói thầu không quá 50 triệu: Cơ quan, tổ chức tự quyết định việc mua sắm và tự chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Đấu thầu 2023.

- Trường hợp giá gói thầu trên 50 triệu đến 100 triệu: Chỉ định thầu theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 23 Luật Đấu thầu 2023.

- Trường hợp giá gói thầu trên 100 triệu đồng và không quá 400 triệu đồng: Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại Điều 21 Luật Đấu thầu 2023.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thiệu Hóa.

10. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, hồ sơ gồm: phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; văn bản phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa

đất đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai; dự thảo tờ trình, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

11. Cách xác định trúng đấu giá.

- Tổ chức đấu giá tài sản kiểm phiếu, xét trúng đấu giá ngay sau khi các khách hàng dự đấu giá bỏ phiếu xong.

- Kết quả trúng đấu giá là mức giá khách hàng trả cao nhất của từng lô đất được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm đã được phê duyệt.

- Trường hợp có từ 02 khách hàng trở lên cùng trả một giá cao nhất và không có khách hàng nào yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành phiên đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

12. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền tổ chức cuộc đấu giá để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ chuyển cơ quan Nông nghiệp và Môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

- Hồ sơ bao gồm:

- Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng thửa đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;
- Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng thửa đất;
- Biên bản đấu giá thành quyền sử dụng thửa đất;
- Tài liệu khác liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất

- Chậm nhất là 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền sử dụng đất trúng đấu giá thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp tại Kho bạc nhà nước huyện Thiệu Hóa 7111.3.1056496 (chương 799, NDKT: 1401).

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

Trong thời gian 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

14. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

a. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b. Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ ngày Ủy ban nhân dân có thẩm quyền ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan Nông nghiệp và Môi trường để lập hồ sơ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan Thuế thông báo về người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền, cơ quan Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp cùng với đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

d. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan Nông nghiệp và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

e. Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, bao gồm:

- Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Báo cáo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo yêu cầu;
- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

15. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá.

a. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tham mưu tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 của Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị phía Tây Bắc thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành.

- Lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp tài sản là quyền sử dụng đất, đảm bảo công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

- Tham gia giám sát phiên đấu giá.

- Yêu cầu dừng phiên đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

- Có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Tham mưu thông báo công khai lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp để thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tham mưu ký hợp đồng dịch vụ và thanh toán phí dịch vụ thực hiện đấu giá cho Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp.

- Phối hợp hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao đất cho người trúng đấu giá trên thực địa.

b. Quyền và trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp:

- Quyền của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp:

+ Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến vị trí, khu đất đấu giá.

+ Được thanh toán phí thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

+ Các quyền khác thực hiện theo nội dung hợp đồng dịch vụ đấu giá.

- Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp:

+ Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục theo định của pháp luật có liên và phương án này; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất. Bồi thường thiệt hại cho người tham gia đấu giá khi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác của pháp luật mà gây thiệt hại cho người tham gia đấu giá.

+ Ban hành Nội quy phiên bán đấu giá. Nội quy phiên bán đấu giá phải được chấp thuận của UBND huyện.

+ Niêm yết công khai hồ sơ, mặt bằng quy hoạch đấu giá tại trụ sở UBND cấp xã và trên hệ thống truyền thanh huyện.

+ Nộp tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước Thiệu Hoá số TK: 7111.3.1056496 (chương 799, NDKT: 1401), Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

+ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo nội dung hợp đồng dịch vụ bán đấu giá.

16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất quy định tại Điều 125 luật đất đai 2024 và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Chấp hành nghiêm túc nội quy phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp.

17. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

a. Quyền lợi: Được Nhà nước giao đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Nghĩa vụ:

Chấp hành nghiêm các quy định tại Quyết định này, Nội quy đấu giá QSDĐ của Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp và các cam kết khi tham gia đấu giá; nộp đầy đủ, đúng hạn tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng dịch vụ đã ký kết khi trúng đấu giá; các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch xây dựng, môi trường, kiến trúc và các văn bản hiện hành khác của pháp luật. Phải nộp các khoản phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

18. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ.

a. Hồ sơ tham gia đấu giá.

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp phát hành; trong đó có nội dung cam kết về sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

- Khi tham gia đấu giá phải mang theo giấy chứng minh nhân dân, thẻ căn cước công dân (bản chính) hoặc sổ hộ khẩu để chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá (trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền; việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của pháp luật); mang theo phiếu thu tiền đặt trước (tiền đặt cọc).

- Đối với hộ gia đình tham gia đấu giá: phải là chủ hộ (nếu chủ hộ ủy quyền thì việc ủy quyền phải theo đúng quy định của pháp luật), chỉ được cử 01 người là chủ hộ tham gia đấu giá tại phiên đấu giá.

- Chứng từ nộp tiền đặt trước và phí tham gia đấu giá

b. Điều kiện được tham dự đấu giá.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

19. Xử lý vi phạm trong đấu giá.

19.1. 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:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) 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 ngày 17/11/2016.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

19.2. Quá thời hạn nộp tiền theo quy định tại mục 13 Điều 1 quyết định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được nộp tiền vào ngân sách nhà nước, Cục Thuế tỉnh không thu, hạch toán khoản tiền (nếu có) do người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp.

19.3. Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định.

19.4. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá quyền sử dụng đất, cho người nộp tiền thuê đất, chiếm dụng, tham ô tiền thuê 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.

19.5. Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại phương án này được áp dụng theo các quy định hiện hành tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Nông nghiệp và Môi trường:

- Phối hợp với tổ chức đấu giá để điều hành cuộc đấu giá.
- Hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện xem xét quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.
- Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá theo quy định.
- Chủ trì phối hợp thực hiện bàn giao đất trên thực địa, hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch:

- Phối hợp với các đơn vị trình UBND huyện phê duyệt giá khởi điểm và các khoản kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tham mưu phê duyệt Quyết định xử lý tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện phân chia tiền sử dụng đất cho các cấp ngân sách đảm bảo các quy định của pháp luật; đồng thời hạch toán chi phí bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác liên quan (nếu có), các khoản được trích theo quy định của Nhà nước vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách Nhà nước.
- Phối hợp với Chi cục Thuế khu vực Yên Định – Thiệu Hóa theo dõi, đơn đốc hộ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; xử lý tiền đặt cọc sung công quỹ Nhà nước do người trúng đấu giá vi phạm quy định hiện hành; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm về quy định nộp tiền sử dụng đất (nếu có).

3. Chi cục Thuế khu vực Yên Định - Thiệu Hóa:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người đã trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.
- Đơn đốc và hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.
- Thông báo cho phòng Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định.
- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê

duyet kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo đến phòng Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện Thiệu Hóa hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4. Phòng Tư pháp:

- Phối hợp giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá.
- Kiểm tra, báo cáo xử lý vi phạm (nếu có) trong việc tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Chi nhánh VPĐK đất đai huyện: Thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định.

6. UBND Thị trấn Thiệu Hoá:

- Phối hợp với tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại Trụ sở UBND Thị trấn Thiệu Hoá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của Thị trấn về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá.

- Phối hợp thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật đất đai.

- Phối hợp với công an Thị trấn Thiệu Hoá đảm bảo tình hình an ninh, trật tự trong cuộc đấu giá.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường, Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tư pháp; Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực Yên Định - Thiệu Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Thiệu Hoá; Tổ chức đấu giá được lựa chọn; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND huyện (b/c);
- Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu. VT, NNMT.

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

Lê Xuân Hoàn