

PHƯƠNG AN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 lô đất ở tại các Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân; Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D thành phố Quy Nhơn; Khu tái định cư phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn và Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023
của Chủ tịch UBND tỉnh)*

**PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Căn cứ pháp lý và phạm vi áp dụng

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;
- 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;
- 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 trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;
- 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;
- Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh 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;
- Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 17/01/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn phục vụ dự án đường phía Tây tỉnh (ĐT.639B), đoạn Km130+00-Km137+580;

- Quyết định số 3403/QĐ-UBND ngày 19/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn phục vụ dự án đường phía Tây tỉnh (ĐT.639B), đoạn Km130+00-Km137+580;

- Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/1/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/2/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

- Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 12/4/2018 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, phục vụ dự án đường trục Khu Kinh tế nổi dài (đoạn Km4+00 – Km18+500);

- Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 13/9/2019; Quyết định số 4671/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 và Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, phục vụ dự án đường trục Khu Kinh tế nổi dài (đoạn Km4+00 – Km18+500);

- Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT.639), đoạn Cát Tiến - Đề Gi;

- Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

- Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 03/03/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 lô đất ở tại các Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân, Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D thành phố Quy Nhơn, Khu tái định cư tại phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn và Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát.

Điều 2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc các thửa đất đưa ra đấu giá

1. Danh mục loại đất: Quỹ đất đưa ra đấu giá là các lô đất ở tại các Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân, Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D thành phố Quy Nhơn, Khu tái định cư tại phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn và Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát.

Tổng số lô đưa ra đấu giá: **161 lô**, tổng diện tích: **20.729,2 m²**. Trong đó:

- Khu tái định cư phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn phục vụ dự án đường phía Tây tỉnh (ĐT.639B), đoạn Km130+00-Km137+580 là **02 lô** với tổng diện tích là: **240 m²**;

- Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D là **49 lô** với tổng diện tích là: **4.977,3 m²**;

- Khu tái định cư tại phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, phục vụ dự án Đường trục khu Kinh tế nổi dài (đoạn Km4+00 - Km18+500) là **88 lô** với tổng diện tích là: **9.958,9 m²**;

- Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT.639), đoạn Cát Tiến - Đề Gi là **22 lô** với tổng diện tích là: **5.553 m²**.

2. Vị trí, giới cận các lô đất: Theo hiện trạng khu đất và Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt.

3. Giá khởi điểm: Theo quyết định phê duyệt của UBND tỉnh.

4. Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

5. Tài sản gắn liền với đất: Không.

6. Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 17/01/2017, Quyết định số 3403/QĐ-UBND ngày 19/10/2022, Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/1/2017, Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/2/2020, Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 12/4/2018, Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 13/9/2019, Quyết định số 4671/QĐ-UBND ngày 12/11/2020, Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 và Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh và các Quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng liên quan (nếu có).

Điều 3. Mục đích, hình thức và 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 thông qua hình thức đấu giá.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá, quý II năm 2023.

Điều 5. Đối tượng tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Đối tượng tham gia đấu giá là hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

a) 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, người không làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, người không làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 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.

c) 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.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

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

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 5 Phương án này đăng ký tham gia đấu giá bằng việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

1. Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

2. 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, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm lô đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Thực hiện theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

a) Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá thỏa thuận một mức thu thống nhất cho các lô đất đưa ra đấu giá theo mức tiền cụ thể bình quân chung giữa các lô đất trong cùng khu đất đấu giá, nhưng phải đảm bảo tỷ lệ tối thiểu là 15% (mười lăm phần trăm) và tối đa là 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của các lô đất đấu giá.

b) Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

c) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá;

d) Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước theo quy định. Tiền đặt trước được xử lý theo quy định tại Điều 20 của Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và quy định hiện hành của Nhà nước.

5. Hồ sơ tham gia đấu giá: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định và phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được gửi qua đường bưu điện hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 7. Bước giá đấu giá

- Được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh, với bước giá bằng 3% giá trị khởi điểm của lô đất và bước giá được làm tròn đến hàng triệu.

- Khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên).

Điều 8. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá

a) Hình thức đấu giá: Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên. Gồm các bước (*trình tự*), như sau:

- Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 tại tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: Thực hiện theo điểm a, khoản 1, Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá: Áp dụng theo điểm c khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

b) Phương thức đấu giá: Đấu giá từng lô đất.

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

1. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá: Thực hiện theo 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.

2. Chế độ thù lao dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

3. Chi phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

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

1. Dự kiến giá trị thu được: Tăng khoảng 5% với giá khởi điểm được phê duyệt.

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

Điều 11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Thực hiện theo Điều 13 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh; theo đó, căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp và các quy định hiện hành.

Điều 12. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh Bình Định.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

- Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

- Ban hành nội quy, Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

- Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự về đất ở được tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá và tuân thủ các biện pháp về phòng chống dịch bệnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Bàn giao kết quả đấu giá thành để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 14. Nộp tiền trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế.

- 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 nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 15. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 28 Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh lập hồ sơ và có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước (bị sung vào công quỹ nhà nước) theo quy định.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả và không được tính lãi suất, trượt giá.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung có liên quan đến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không được quy định trong Phương án này thì thực hiện 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 của UBND tỉnh, theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.