

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đô thị tại các khu: Khu chợ trung tâm thị trấn Tân Uyên (Tổ dân phố 15, thị trấn Tân Uyên); khu Trung tâm hành chính huyện (Tổ dân phố 26, thị trấn Tân Uyên), huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /8/2022 của UBND huyện Tân Uyên)

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá

1.1. Tổng số thửa đất đề nghị đấu giá là 24 thửa/3.787,7 m², gồm các thửa đất sau:

- Khu Chợ trung tâm thị trấn Tân Uyên (Tổ dân phố 15, thị trấn Tân Uyên): 02 thửa (Thửa đất số 60, 61 tờ bản đồ số 223).

- Khu trung tâm hành chính huyện (Tổ dân phố 26, thị trấn Tân Uyên): 22 thửa (Các thửa đất số 62, 68, 87, 88, 89, 90, 91 tờ bản đồ số 234; các thửa đất số 91, 92, 93, 94, 95, 96 tờ bản đồ số 237; các thửa đất số 21, 22, 23, 32, 35, 95, 96, 98, 99 tờ bản đồ số 238).

1.2. Diện tích, ranh giới, vị trí khu đất đấu giá được xác định theo tờ trích đo địa chính khu đất đấu giá quyền sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Ứng dụng công nghệ Tài nguyên và Môi trường thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận ngày 04/8/2022.

(Có trích đo các khu đất kèm theo)

2. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất là đất sạch, đã được thu hồi giải phóng mặt bằng thuộc dự án Khu trung tâm hành chính huyện và Chợ trung tâm thị trấn; phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tân Uyên đã được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại các Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 03/6/2021 và số 1792/QĐ-UBND ngày 30/12/2021.

3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất đã được san nền, hoàn thiện hệ thống đường giao thông, đường điện, cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước đã được đầu tư đồng bộ chung khu vực.

Hệ thống điện sinh hoạt, nước sinh hoạt: Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Chi nhánh Điện lực Tân Uyên và Công ty nước sạch Tân Uyên để ký hợp đồng cung cấp dịch vụ theo quy định.

II. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ

1. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng đất ổn định lâu dài, kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá

a) Đối tượng được tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

b) Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có đơn đề nghị được tham gia theo mẫu quy định, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Tại thời điểm tham gia đấu giá có đủ năng lực hành vi dân sự và nộp đầy đủ phí, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Một hộ gia đình (*có tên trong cùng một sổ hộ khẩu tại thời điểm tham gia đấu giá*) chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- 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;

- 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; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- 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 được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại Điểm c, Khoản này;

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Nguyên tắc, hình thức đấu giá, bước giá và điều kiện để tổ chức cuộc bán đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá: Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Điều kiện để tổ chức cuộc bán đấu giá: Thửa đất đưa ra đấu giá phải có ít nhất hai (02) người tham gia đấu giá.

c) Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói theo từng thửa đất tại cuộc đấu giá; người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu trả giá tiếp.

- Phương thức đấu giá: Thực hiện theo phương thức trả giá lên.

d) Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản để đưa vào Thông báo đấu giá.

4. Xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có mức giá trả cao nhất; được Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Danh sách người trúng đấu giá được lập cùng Biên bản phiên đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá.

5. Các khoản tiền phải nộp khi tham gia đấu giá

a) Phí tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản phí tham gia đấu giá theo mức thu quy định tại Thông tư 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. Mức thu cụ thể được quy định trong hồ sơ mời đấu giá và không được hoàn trả lại trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

b) Khoản tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước theo thông báo công khai việc đấu giá đã được niêm yết, với giá trị bằng 20% (*Hai mươi phần trăm*) giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

- Người không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản khi người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định sau:

+ Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (*bị chết, tai nạn, ốm nằm viện thì phải có xác nhận của bệnh viện*).

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm: (1) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; (2) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; (3) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; (4) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; (5) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá.

c) Địa điểm nộp phí tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá nộp phí tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo thông báo đấu giá của Tổ chức đấu giá tài sản.

6. Dự kiến thời gian đấu giá quyền sử dụng đất: Quý III năm 2022.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện lập dự toán, trình phòng Tài chính kế hoạch thẩm định, UBND huyện phê duyệt, nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, nội dung chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Thông tư 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 và các quy định khác có liên quan của Nhà nước.

8. 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 tối thiểu thu được:

- Tổng số thửa đề nghị đấu giá là 24 thửa.

- Tổng tiền dự kiến thu từ đấu giá: 15.890.360.000 đồng.

Trong đó:

- Khu Chợ trung tâm thị trấn Tân Uyên (*Tổ dân phố 15, thị trấn Tân Uyên*): 02 thửa (*Thửa đất số 60, 61 tờ bản đồ số 223*). Số tiền dự kiến thu từ đấu giá là 5.000.000.000 đồng.

- Khu trung tâm hành chính huyện (*Tổ dân phố 26, thị trấn Tân Uyên*): 22 thửa (*Các thửa đất số 62, 68, 87, 88, 89, 90, 91 tờ bản đồ số 234; các thửa đất số 91, 92, 93, 94, 95, 96 tờ bản đồ số 237; các thửa đất số 21, 22, 23, 32, 35, 95, 96, 98, 99 tờ bản đồ số 238*). Số tiền dự kiến thu từ đấu giá: 10.890.360.000 đồng.

b) Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Số tiền thu được nộp vào ngân sách Nhà nước để thực hiện chi cho công tác phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của địa phương và chi cho công tác tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản; Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - Tư pháp và các quy định pháp luật khác có liên quan.

10. Hồ sơ tham gia đấu giá

- Phát hành hồ sơ đấu giá: Do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành.

- Thành phần hồ sơ gồm:

+ Đơn tham gia đấu giá (*trong đơn không được yêu cầu cung cấp số điện thoại, không ghi số thửa của thửa đất đăng ký đấu giá mà ghi rõ đấu giá một (01) thửa đất*).

+ Bản sao Giấy CMND hoặc căn cước công dân hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

+ Giấy xác nhận đã nộp đủ khoản tiền đặt trước (bản gốc).

- Bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

- Đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

III. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền sử dụng đất

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện, Chi cục Thuế khu vực Than Uyên - Tân Uyên gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá vào Kho bạc nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

- Phương thức nộp tiền: Nộp 1 lần bằng 100% số tiền trúng đấu giá.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất ngoài thực địa

Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện báo cáo UBND huyện chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện hồ sơ, trình cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức bàn giao thửa đất trúng đấu giá trên thực địa theo quy định.

3. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích đấu giá, khi xây dựng công trình phải xin cấp giấy phép xây dựng và tổ chức xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định hồ sơ thửa đất đấu giá, trình UBND huyện phê duyệt quyết định đấu giá.

- Phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Trình UBND huyện phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Thẩm định và trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện in giấy chứng nhận.

- Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND thị trấn Tân Uyên bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tham mưu cho UBND huyện xây dựng phương án xác định giá khởi điểm, đề nghị Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

- Phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, chi phí đo đạc, cắm mốc các thửa đất đấu giá; thanh toán khoản tiền ứng trước bồi thường thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi (nếu có), chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Dự án, phần còn lại thu được từ kết quả đấu giá tham mưu cho UBND huyện thu nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

3. Phòng Tư pháp: Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện

- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chuẩn bị hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất phục vụ cho việc xây dựng giá khởi điểm và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Lựa chọn và ký hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Phối hợp với Đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá phát hành hồ sơ mời đấu giá.

- Chịu trách nhiệm về tính bảo mật của hồ sơ, thông tin của người tham gia đấu giá.

- Phối hợp với Đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá xây dựng nội quy phiên đấu giá và các nội dung hướng dẫn liên quan khác tại phiên đấu giá; thông báo công khai danh sách những đối tượng không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Chủ trì, phối hợp Đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá mời các cơ quan, đơn vị có liên quan và UBND huyện tham gia giám sát thực hiện cuộc đấu giá.

- Nộp tiền thu được từ phí đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá nhưng không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Thực hiện cắm mốc các thửa đất trên thực địa và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

5. Chi cục Thuế khu vực Than Uyên - Tân Uyên: Thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện.

6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người trúng đấu giá sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện và in giấy chứng nhận QSDĐ khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, trình phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, UBND huyện ký giấy chứng nhận QSDĐ.

7. Công an huyện

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị bố trí lực lượng bảo vệ an ninh, trật tự tại phiên đấu giá; tham mưu cấp có thẩm quyền xử lý hoặc xử lý theo thẩm quyền các hành vi vi phạm (nếu có).

8. Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Uyên

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất ở đô thị tại thị trấn Tân Uyên (*gồm các thửa đất tại khu chợ trung tâm thị trấn và khu trung tâm hành chính huyện*) trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người trúng đấu giá và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

9. Đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá

- Tổ chức niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá theo quy định tại Điều 57, Luật đấu giá tài sản.

- Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tân Uyên phát hành hồ sơ mời đấu giá; tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thu tiền phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định; Tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá tối thiểu 02 ngày trước khi mở cuộc đấu giá.

- Hoàn trả lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (*nếu người tham gia đấu giá không vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước*) chậm nhất là ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá.

- Xây dựng nội quy cuộc đấu giá và các nội dung hướng dẫn liên quan khác tại cuộc đấu giá; thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Chịu trách nhiệm về tính bảo mật của hồ sơ, thông tin của người tham gia đấu giá (*nếu lộ thông tin ra ngoài thì người đứng đầu Đơn vị được thuê thực hiện cuộc bán đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật*).

- Thanh quyết toán các khoản thu tiền phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá do vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện.

- Tổ chức cuộc bán đấu giá theo quy định.

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 các quy định khác của Nhà nước hiện hành./.
