

Số: /QĐ-UBND

Như Xuân, ngày tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại MBQH
khu dân cư xã Cát Tân, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa
(MBQH tại Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 08/3/2022)**

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; 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 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 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hoá: Số 3821/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022, huyện Như Xuân; số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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 Hoá; số 4510/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2022; danh mục dự án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh số 2596/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cho UBND huyện Như Xuân phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 8/3/2021 về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư xã Cát Tân, huyện Như Xuân;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Tờ trình số 189/TTr-TNMT ngày 07/9/2023 về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại MBQH khu dân cư xã Cát Tân, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH tại Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 08/3/2022).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại MBQH khu dân cư thôn xã Cát Tân, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa (MBQH tại Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 08/3/2022), như sau:

I. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

1. Vị trí và giới hạn khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 thuộc địa giới hành chính xã Cát Tân, huyện Như Xuân. Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

1.1. Khu dân cư thôn Cát Lợi.

*** Về ranh giới:**

- Phía Bắc giáp đất khu dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp đất khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đường tỉnh 520D.

*** Quy mô diện tích:** Diện tích lập quy hoạch 6.418,2 m², diện tích khảo sát 9.800 m².

*** Quy mô dân số:** 130 người.

1.2. Khu dân cư thôn Cát Xuân.

*** Về ranh giới:**

- Phía Bắc giáp đường tỉnh 520D;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đất đường sản xuất;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

*** Quy mô diện tích:** Diện tích lập quy hoạch 5.944,7 m², diện tích khảo sát 8.800 m².

*** Quy mô dân số:** 120 người.

2. Danh mục loại đất.

2.1. Đất nhà ở kiểu chia lô liên kề:

Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại, kết hợp ở với kinh doanh dạng nhỏ lẻ (kinh doanh cá thể hộ gia đình).

2.3. Đất khuôn viên cây xanh cảnh quan

Khu cây xanh với diện tích 555,6 m² và cây xanh dọc các tuyến đường là khoảng không gian mở với khuôn viên cây xanh cảnh quan. Tạo nên không gian thoáng đãng, mát mẻ cho khu vực.

2.4. Đất giao thông

Sử dụng tuyến đường chính trung tâm như quy hoạch đã được phê duyệt làm trục đối ngoại chính.

- Mạng lưới giao thông được tổ chức chủ yếu dạng ô cờ.

- Liên kết, kết nối với mạng lưới giao thông của khu vực.
- Tổ chức mạng lưới giao thông theo mạng giao thông nội bộ linh hoạt.
- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai.
- Mạng lưới giao thông đảm bảo tiếp cận thuận lợi tới các lô đất, công trình trong khu tái định cư và đảm bảo mức độ đầu tư thấp nhất.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Tổng diện tích đất ở	5.962,2	2-5	60-80	2,5	48,18
1	1. Đất ở liền kề thôn Cát Lợi	3.194,7	-	-	-	
	2. Đất ở liền kề thôn Cát Xuân	2.767,5	-	-	-	
2	Đất cây xanh	1.568,3	-	-	-	4,49
3	Đất giao thông và HTKT	342,4	-	-	-	47,33
	Tổng diện tích quỹ đất	12.375,5				100

3. Quy mô, diện tích đầu giá

* Quy mô dân số dự kiến phát triển khoảng: 250 người.

* Quy mô lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500: 12.375,5m² (bao gồm đường giao thông đối ngoại và giao thông hiện trạng).

* Diện tích lô xin đầu giá: **5.962,2m²**; số lô đưa ra đầu giá: **28 lô**; cụ thể:

- **Khu dân cư thôn Cát Lợi:** Số lô đưa ra đầu giá đợt này 14 lô, gồm các lô từ LK1: 01 đến LK1: 06 và từ lô LK1: 09 đến LK1: 16 (Trừ các lô LK1: 07; LK1: 08 chưa thực hiện đầu giá đợt này). Cụ thể:

- + Lô LK1: 01 = 186,0 m².
- + Lô LK1: 02 = 191,5 m².
- + Lô LK1: 03 = 185,0 m².
- + Lô LK1: 04 = 185,0m².
- + Lô LK1: 05 = 185,0 m².
- + Lô LK1: 06 = 185,0 m².
- + Lô LK1: 09 = 180,0 m².
- + Lô LK1: 10 = 180,0 m².
- + Lô LK1: 11 = 180,0 m².
- + Lô LK1: 12 = 180,0 m².
- + Lô LK1: 13 = 218,5 m².

+ Lô LK1: 14 = 230,0 m².

+ Lô LK1: 15 = 255,8 m²

+ Lô LK1: 16 = 282,9 m²

- **Khu dân cư thôn Cát Xuân:** Số lô đưa ra đấu giá đợt này 14 lô, gồm các lô từ LK2: 01 đến LK2: 14. Cụ thể:

+ Từ lô LK2: 01 đến lô LK2: 13 diện tích mỗi lô là 198,0 m².

+ Lô LK2: 14 có diện tích là 193,5 m².

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1 Giao thông: Sử dụng tuyến đường chính trung tâm như quy hoạch đã được phê duyệt làm trục đối ngoại chính.

- Mạng lưới giao thông được tổ chức chủ yếu dạng ô cờ.

- Liên kết, kết nối với mạng lưới giao thông của khu vực.

- Tổ chức mạng lưới giao thông theo mạng giao thông nội bộ linh hoạt.

- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai.

- Mạng lưới giao thông đảm bảo tiếp cận thuận lợi tới các lô đất, công trình trong khu tái định cư và đảm bảo mức độ đầu tư thấp nhất.

4.2. San nền:

- Độ dốc san nền trong các ô đất tối thiểu là 0,5%.

- Cao độ san nền không chế:

+ Khu dân cư thôn Cát Lợi: Cao độ san nền cao nhất: 137,84m; Cao độ san nền thấp nhất: 135,00m;

+ Khu dân cư thôn Cát Xuân: Cao độ san nền cao nhất: 133,15m; Cao độ san nền thấp nhất: 132,35m.

4.3, Thoát nước :

- Hệ thống thoát mưa nước của khu dân cư mới, được thiết kế chung với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát chính:

+ Khu dân cư thôn Cát Lợi: Nước được thu gom xử lý qua các hố ga phân tán tới các rãnh và đổ về cống phía Tây nằm trên Tỉnh lộ 520D của khu vực quy hoạch. Từ đó thoát theo hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Khu dân cư thôn Cát Xuân: Nước được thu gom xử lý qua các hố ga phân tán tới các rãnh và đổ về cống phía Đông Nam nằm trên Tỉnh lộ 520D của khu vực quy hoạch. Từ đó thoát theo hệ thống thoát nước của khu vực.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường mương, độ sâu chôn mương. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0,25% và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H=0,7m$. Ga thăm, ga thu có khoảng cách 25-30m/1ga.

4.4. Cấp điện: Do quy mô nhỏ, nên sử dụng trạm biến áp của khu dân cư hiện trạng để cấp điện cho khu quy hoạch dân cư mới. Đường điện hạ thế và tủ gom công tơ:

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp mới đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ cấp tới các tủ gom công tơ được treo trên cột bê tông li tâm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Các tủ gom công tơ được bố trí tại vị trí gần nút giao thông hoặc giáp ranh giữa 2 lô đất để không ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân. Số lượng các công tơ trong 1 tủ gom tối đa là 10 công tơ, khoảng cách tối đa từ tủ gom công tơ đến các hộ là 35m.

II. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

- 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.

III. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong quý IV năm 2023.

IV. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá, tiền hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Theo Điều 3, quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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: Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

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

Theo Điều 4, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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: Người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 của Quy định này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có từ 02 (hai) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được 01 (một) công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (công ty tham gia đấu giá tự khai, tự lựa chọn cử thành viên tham gia và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện).

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Cụ thể:

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

+ Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

- Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

c) 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;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a khoản này và điểm b, điểm đ khoản 1 Điều này.

3. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá:
Khách hàng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

4. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Thực hiện theo Điều 16, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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, cụ thể:

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.

“1. Tiền đặt trước:

a) Mức tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. 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 thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá.

b) Khoản tiền này được thu tiền mặt, chuyển khoản bằng đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp của văn bản này.

c) 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. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 (năm) triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá;

d) 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;

đ) 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 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc:

a) Trường hợp xử lý tiền đặt trước đối với người trúng đấu giá: Chậm nhất trong 03 (ba) ngày làm việc khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá 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. 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.

b) 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 quy định tại điểm c khoản này.

c) 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.

d) Xử lý tiền đặt cọc:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 13/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì 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 hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

đ) Tiền đặt trước quy định tại điểm c khoản 2 và tiền đặt cọc tại điểm d khoản 2 Điều này thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá

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

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- Người tham gia đấu giá được đăng ký số lô trong đăng ký tham gia đấu giá.
- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá được quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

5.2. Bước giá:

a) Bước giá để đấu giá là phân 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;

b) Bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp tối thiểu là 0,5% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư và 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó đối với trường hợp đấu giá phân lô.

5.3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá:

Được thực hiện theo quy định tại Chương III Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: gồm dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao xử lý việc 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 14 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

b) Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

c) Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

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

Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Số tiền sử dụng đất thu được sau khi trừ đi chi phí lập mặt bằng quy hoạch, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí đấu giá sẽ được phân chia ngân sách các cấp theo tỷ lệ quy định.

8. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá:

Ủy ban nhân dân cấp huyện lựa chọn tổ chức đấu giá; trình tự, thủ tục, tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ

Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và các quy định khác có liên quan. Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm đăng tải công khai thông báo lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá trên cổng thông tin điện tử của đơn vị mình, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản trong thời gian ít nhất 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày ban hành thông báo cho đến khi lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản.

9. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tên đơn vị: UBND huyện Như Xuân.
- Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Yên Cát, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

10. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất; huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

10.1. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

- Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện được gửi đến cơ quan Thuế trên hệ thống quản lý văn bản điều hành TDOffice ngay trong ngày ký, đóng dấu, phát hành văn bản. Chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan Thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

+ 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 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.

- Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê 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..

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Cát Tân tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; 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.

- Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cụ thể như sau:

- + 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 UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- + Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ ngày UBND huyện ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan tài nguyên và môi trường để lập hồ sơ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Các cơ quan chức năng tuyệt đối không tham mưu, cho phép gia hạn thời gian nộp tiền trúng đấu giá.

- + Chậm nhất 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thuế, phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu cho UBND huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

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

- Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để ký kết hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

- Yêu cầu dừng cuộc 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.

- Thông báo công khai việc thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ký hợp đồng và thanh toán phí thực hiện đấu giá cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

- Ký hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Phối hợp bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu được của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế vào ngân sách nhà nước.

- Báo cáo kết quả đấu giá về Ủy ban nhân dân huyện chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc sau mỗi phiên đấu giá.

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

12.1. 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; được đăng ký số lô trong đăng ký 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 4, Điều 16, Quy định ban hành kèm theo số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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 Hoá và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Chấp hành nghiêm túc nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

12.2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

Được thực hiện theo quy định tại Điều 48, Luật Đấu giá tài sản 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:

- Thông báo đấu giá;
- Đơn tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Các hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

13.2. 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 ngày.

13.3. Cách xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá trả cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm.

14. Xử lý vi phạm

Được thực hiện theo quy định tại Điều 69, Điều 70 và Điều 71, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 2. Trách nhiệm của cơ quan đơn vị có liên quan:

1. Căn cứ Phương án phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Phòng Tài Nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan, UBND xã Cát Tân tham mưu cho UBND huyện lựa chọn đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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 và Thông tư số 02/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ Tư pháp Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài Chính - Kế hoạch, Tư pháp, Chi cục thuế khu vực Như Thanh – Như Xuân, UBND xã Cát Tân, căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm chủ động giải quyết các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định hiện hành.

2. Tổ chức bán đấu giá được lựa chọn có trách nhiệm thông báo công khai rộng rãi, cụ thể và đầy đủ các thông tin về Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu biết và tham gia đấu giá.

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, Kinh tế và Hạ tầng, Tư pháp; Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Như Thanh - Như Xuân, Giám đốc Kho bạc NN Như Xuân, Chủ tịch UBND xã Cát Tân, Tổ chức bán đấu giá, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp (để b/c);
- Thường trực: Huyện ủy; HĐND huyện (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Phòng TNMT (03b);
- Trang thông tin ĐT huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Đồng