

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất xen kẹt thôn 1, thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị Định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp ngày 04/4/2015 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; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 21/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 thị xã Bỉm Sơn; Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 01/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: **43./TTr-TNMT** ngày 08 tháng 01 năm 2018 về việc đề nghị phê duyệt Phương

án đấu giá QSD đất đối với 02 lô đất xen kẹt thôn 1, thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất đối với 02 lô đất xen kẹt thôn 1, thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, gồm những nội dung chính như sau:

### I. KẾ HOẠCH ĐẤU GIÁ:

#### 1. Thông tin chung về lô đất đấu giá:

- Vị trí 1: Tổng mặt bằng đất xen cư, Thôn 1, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa tỷ lệ 1/500 (thửa đất số 14, tờ bản đồ 67 BĐDC xã Quang Trung năm 2011). Địa chỉ: thôn 1, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích: 102,1m<sup>2</sup>;

Ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp: Hộ ông Hoàng Đình Ảnh, kích thước 8,3m;

+ Phía Nam giáp: Đường dân cư, kích thước 3,8+5,57m;

+ Phía Đông giáp: Đường dân cư, kích thước 10m;

+ Phía Tây giáp: Hộ bà Mai Thị Ngát, kích thước 13,9m.

- Vị trí 2: Tổng mặt bằng đất xen cư, Thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, tỷ lệ 1/500 (thửa đất số 15 tờ bản đồ 56 BĐDC xã Quang Trung năm 2011). Địa chỉ: thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích: 99,2m<sup>2</sup>;

Ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp: Đất hộ bà Hiếu, kích thước 26,0m;

+ Phía Nam giáp: Đất hộ ông Lâm, kích thước 25,6m;

+ Phía Đông giáp: Đường Lý Thường Kiệt, kích thước 3,7m;

+ Phía Tây giáp: Đất Trường Mầm non Quang Trung, kích thước 3,9m.

- Hiện trạng các lô đất đấu giá: Nằm xen kẹt giữa khu dân cư hiện trạng không phải thực hiện giải phóng mặt bằng và đã có hệ thống cấp điện, nước sinh hoạt;

Các hộ trúng đấu giá quyền sử dụng đất chủ động hợp đồng lắp đặt hệ thống điện, nước để sử dụng và thực hiện theo quy định của ngành điện, nước.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (Xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch được duyệt).

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá khu đất:** Quý IV năm 2017.

**4. Phí tham gia đấu giá:** 100.000 đồng/01 bộ hồ sơ (Một trăm nghìn đồng một bộ hồ sơ)

## **5. Tiền đặt trước:**

**5.1. Tiền đặt trước:** Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 10% - 20% giá trị quyền sử dụng đất của lô đất đấu giá tính theo giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được chuyển khoản vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản tại ngân hàng hoặc nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản với giá trị dưới năm triệu đồng. Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo bán đấu giá và phải nộp chậm nhất 03 (ba) ngày trước khi cuộc bán đấu giá chính thức tiến hành.

**5.2.** Người trúng đấu giá, số tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất trúng đấu giá phải nộp

**5.3.** Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung quỹ vào Ngân sách Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; tham gia đấu giá không phải là chủ thể đã đăng ký tham gia đấu giá và không có ủy quyền hoặc có ủy quyền nhưng việc ủy quyền không đúng theo quy định của pháp luật;

- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm đối với vòng 01 (một) và trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trực tiếp cộng thêm bước giá đối với vòng đấu thứ 02 (hai) trở đi.

- Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả.

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

- Người bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

**5.4.** Người tham gia đấu giá được trả lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Cuộc đấu giá không được tổ chức hoặc khu đất không được đấu giá do không đủ hai người trở lên tham gia.

- Người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá và không vi phạm các nội dung quy định tại khoản 5.3 (nêu trên).

- Tham gia đấu giá nhưng xin hủy bỏ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá được thông báo.

- Người được công bố trúng đấu giá bổ sung nhưng từ chối mua (trong trường hợp được công bố trúng đấu giá bổ sung theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 21 Quy chế bán 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 ban hành kèm theo Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

- Đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định là đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá đã khai mạc mà có lý do chính đáng (trừ trường hợp bất khả kháng).

- Khoản tiền đặt trước trong các trường hợp nêu trên được trả chậm nhất là 02 (hai) ngày kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc.

## **6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá:**

### **6.1. Hình thức, phương thức đấu giá:**

Đấu giá theo 01m<sup>2</sup>/lô đất đối với các lô đất xen cư thôn 1, thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn. Tổng diện tích đấu giá: 201,3m<sup>2</sup>.

- Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp, đấu giá 03 vòng liên tiếp theo phương thức trả giá lên.

### **6.2. Giá trúng đấu giá:**

- Là giá trả cao nhất của vòng đấu được Tổ chức đấu giá công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm;

Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng 1 hoặc vòng 2, có từ 02 khách hàng trở lên cùng trả một mức giá đấu giá cao nhất mà khách hàng không có nhu cầu đấu giá tiếp, thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

### **6.3. Bước giá:**

Bước giá là phần cộng thêm (theo quy định) vào mức giá trả cao nhất của vòng đấu liên kế trước đó để công bố giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo. Bước giá để tổ chức đấu giá bằng 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liên kế trước đó.

## **7. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá:**

Nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất 02 lô đất xen kẹt thôn 1, thôn 3, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn.

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

- Dự kiến giá trị tiền sử dụng đất thu được là: 229.900.000 đồng. Trong đó:

Vị trí tại thôn 1: 102,1 m<sup>2</sup> x 600.000 đồng/m<sup>2</sup> = 61.260.000 đồng.

Vị trí tại thôn 3: 99,2m<sup>2</sup> x 1.700.000 đồng/m<sup>2</sup> = 168.640.000 đồng

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: sử dụng để thanh toán chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, phần còn lại nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

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

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

**10. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:** Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch.

**11. Ký hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá, tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất.**

### **11.1. Ký Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất:**

Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn, trong thời hạn 03 ngày (ba ngày), khách hàng trúng đấu giá phải thực hiện ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với UBND thị xã Bim Sơn để thực hiện nghĩa vụ theo quy định sau khi trúng đấu giá.

### **11.2. Nộp tiền sử dụng đất:**

- Khách hàng trúng đấu giá phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo kết quả phê duyệt trúng đấu giá của UBND thị xã Bim Sơn vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp diện tích đất được giao của lô đất trúng đấu giá khác với diện tích lô đất theo quy hoạch thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định trên cơ sở diện tích đất thực tế bàn giao và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND thị xã Bim Sơn, Chi cục thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

- Tiến độ nộp tiền trúng đấu giá:

+ Trong thời hạn 30 ngày (Ba mươi ngày) kể từ ngày kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá QSD đất.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Hết thời hạn nộp tiền theo quy định trên, nếu khách hàng trúng đấu giá chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền nộp chậm theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn khác hiện hành.

+ Thời gian tối đa không quá 90 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền sử dụng đất nếu người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

**12. 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 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 bán 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 chuyên nghiệp để thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.
- Ký hợp đồng và thanh toán phí dịch vụ 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 theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.
- Hoàn tất hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phối hợp bàn giao đất cho Người trúng đấu giá trên thực địa.

### **13. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

#### **13.1. Quyền lợi:**

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 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.

#### **13.2. Nghĩa vụ:**

- 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 theo quy định tại Điều 4; Khoản 1, 2, 3 Điều 19 của Quy chế 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 ban hành theo quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa; các quy định tại phương án đấu giá này và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

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

### **14. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

#### **14.1. 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, 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.

#### **14.2. Nghĩa vụ:**

- Phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Phương án này và nội dung Quy chế đấu giá đất của tổ chức bán đấu giá 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 đã ký kết khi trúng đấu giá.

2.4. Người trúng đấu giá vi phạm hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá thì chịu phạt lỗi vi phạm theo hợp đồng đã ký.

2.5. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

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 Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Quy chế bán 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 được ban hành tại Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch, UBND xã Quang Trung tham mưu triển khai các bước tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND, HĐND Thị xã, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Tư pháp; Chi cục thuế Bim Sơn, Chủ tịch UBND xã Quang Trung, thủ trưởng các đơn vị, các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3 QĐ;
- Lưu: VT, TN&MT.



Tông Thanh Bình