

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 4 thửa đất ở tại đô thị
trên địa bàn thị trấn Than Uyên, huyện Than Uyên**

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /10/2024
của Ủy ban nhân dân huyện Than Uyên)

I. THÔNG TIN CHUNG

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

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Than Uyên được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 27/4/2023; Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Than Uyên được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

2. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá

a) Vị trí, diện tích: Tổng diện tích: 449,90 m², cụ thể:

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 32 có diện tích 104,80 m² tại Khu 5b thị trấn Than Uyên; thuộc vị trí 1 Ngõ 529 đường Điện Biên Phủ.

- Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7 có diện tích 90,10 m² tại Khu 10 thị trấn Than Uyên; thuộc vị trí 1 đường Điện Biên Phủ (Đoạn từ tiếp giáp ranh với số nhà 225 đến hết địa phận thị trấn Than Uyên).

- Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 19 có diện tích 119,00 m² tại Khu 8 thị trấn Than Uyên; thuộc vị trí 1 (tuyến đường Đường nối Quốc lộ 32 (Km344+480) đi dự án chỉnh trang đô thị tạo quỹ đất đấu giá, tái định cư và phát triển kinh tế - xã hội Khu 8, thị trấn Than Uyên, huyện Than Uyên).

- Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 có diện tích 136,00 m²; tại Khu 8 thị trấn Than Uyên thuộc vị trí 1 (tuyến đường Đường nối Quốc lộ 32 (Km344+480) đi dự án chỉnh trang đô thị tạo quỹ đất đấu giá, tái định cư và phát triển kinh tế - xã hội Khu 8, thị trấn Than Uyên, huyện Than Uyên).

(Có sơ đồ chính trích đo, trích lục khu đất, thửa đất kèm theo)

b) Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Khu đất, thửa đất nằm tiếp giáp đường giao thông, có hệ thống thoát nước, hệ thống đường điện, cấp nước sinh hoạt đã hoàn thiện. Sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá liên hệ với Điện lực Than Uyên và Chi nhánh nước sạch Than Uyên để ký hợp đồng cung cấp dịch vụ theo quy định.

c) Tài sản gắn với các thửa đất đấu giá: Không có.

II. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ

1. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng các thửa đất đấu giá QSD đất

- a) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- b) Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- c) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Từ quý IV năm 2024 và năm 2025.

3. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá, mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước khi 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, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

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 (các cá nhân có tên trong cùng một sổ hộ khẩu tại thời điểm tham gia đấu giá) không được tham gia đấu giá cùng một thửa đất.

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

- 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.

d) Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá

* 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 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. Mức thu cụ thể được quy định trong hồ sơ mời đấu giá; Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

* Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc):

- 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 là 20% (Hai mươi phần trăm) giá khởi điểm 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 trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên 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 phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên 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: 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. 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. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

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

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

* 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.

4. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá và điều kiện để tổ chức cuộc

- Nguyên tắc đấu giá: 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 và phù hợp với các quy định của pháp luật về đấu giá.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá không quá 03 vòng cho từng thửa đất.

- Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

- Điều kiện để tổ chức phiên bán đấu giá: Thửa đất đưa ra đấu giá phải có ít nhất hai (02) hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá.

- Người trúng đấu giá là người có mức giá trả cao nhất; được đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc 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 cuộc đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

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

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.

6. 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 được từ đấu giá 4 thửa:

Tổng số tiền dự kiến thu từ đấu giá: **2.206.145.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm linh sáu triệu, một trăm bốn mươi năm nghìn đồng).

Trong đó:

+ Thửa đất số 47: $90,10 \text{ m}^2 \times 8.400.000 \text{ đồng/m}^2 = 756.840.000 \text{ đồng}$.

+ Thửa đất số 179: $104,80 \text{ m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng/m}^2 = 293.440.000 \text{ đồng}$.

+ Thửa đất số 89: $119,00 \text{ m}^2 \times 4.533.000 \text{ đồng/m}^2 = 539.427.000 \text{ đồng}$.

+ Thửa đất số 91: $136,00 \text{ m}^2 \times 4.533.000 \text{ đồng/m}^2 = 616.488.000 \text{ đồng}$.

- Lý do dự kiến giá đất áp dụng:

+ Đối với thửa đất số 89 và thửa đất số 91 tờ bản đồ số 19 nằm trong khu vực dự án đã được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiếp giáp với tuyến đường chính song song với Phố Trần Huy Liệu. Giá đất áp dụng trong mức giá khởi điểm để đảm bảo giá khởi điểm sát với giá thị trường khi thăm dò về giá đất trong khu vực có đất đầu giá.

+ Đối với thửa đất thửa đất số 47 tờ bản đồ số 7 và thửa đất số 179 tờ bản đồ số 32 nằm tiếp giáp đường giao thông và trong khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiếp giáp với tuyến đường chính là QL32 và ngõ 529 đường Điện Biên Phủ. Giá đất áp dụng trong mức giá khởi điểm để đảm bảo giá khởi điểm sát với giá thị trường khi thăm dò về giá đất trong khu vực có đất đầu giá.

b) Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Số tiền thu được nộp ngân sách Nhà nước.

7. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện đấu giá

Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện đấu giá: Thực hiện theo phương thức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản; Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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, được hướng dẫn tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất

- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ trình Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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.

2. Đơn vị được thuê tổ chức 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 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 phiên 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 hai (02) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên 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.

- Tổ chức cuộc bán đấu giá theo quy định.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định, tham mưu UBND huyện quyết định các nội dung trong quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- 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 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

4. Phòng Tài chính - kế hoạch

- Tham gia giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt chi phí tổ chức thực hiện đấu giá.

- Tham mưu UBND huyện cân đối, cấp kinh phí cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện để thanh toán, chi trả các khoản mục chi phí thực tế, hợp lý trong quá trình thực hiện cuộc đấu giá.

- Thẩm định quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Phòng Tư pháp

- Tham gia giám sát trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.
- Phối hợp, trợ giúp Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện về các thủ tục, hồ sơ pháp lý liên quan trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá.

6. 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.
- Kiểm tra, đôn đốc và xử lý đối với những người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất chậm so với thời gian quy định.
- Thông báo việc hoàn thành hoặc không hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

7. Kho bạc nhà nước huyện Than Uyên

Thu tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân được giao đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

8. 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).

9. UBND thị trấn Than Uyên

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện và đơn vị được thuê tổ chức cuộc bán đấu giá thực hiện niêm yết và thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của thị trấn Than Uyên việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được đấu giá.
- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của thửa đất đấu giá, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phối hợp bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 các quy định, văn bản pháp luật hiện hành có liên quan./.
