

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất 30 thửa đất ở đô thị tại khu dân cư 2B mở rộng, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu
(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2023 của UBND thành phố Lai Châu)

I. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá

Khu đất, thửa đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có tổng diện tích 3.300,1m², bao gồm:

- Thửa đất số 23, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 tờ bản đồ địa chính số 98, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.
- Thửa đất số 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 tờ bản đồ địa chính số 99, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

(Có trích đo, trích lục vị trí các thửa đất kèm theo)

Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá có hệ thống đường giao thông, đường điện, cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước 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 Công ty Điện lực Lai Châu và Công ty Cổ phần nước sạch Lai Châu để ký hợp đồng cung cấp dịch vụ theo quy định.

Tài sản gắn liền với đất: Không.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Hình thức giao đất: Nhà nước 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 trúng kết quả đấu giá.

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

Thời gian tổ chức đấu giá: Dự kiến trong quý IV năm 2023.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

a) Đối tượng được tham gia đấu giá

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai; phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng

giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

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.

- Phải nộp đầy đủ phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Một hộ gia đình (*có tên trong cùng một số 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 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) 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.

e) 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 chậm nhất là 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 dim 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 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.

+ Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu thì phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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.

f) 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.

5. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu 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) Hình thức đấu giá

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói theo từng thửa đất; 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.

c) Điều kiện để tổ chức phiên bán đấu giá:

- Thửa đất đưa ra đấu giá phải có ít nhất hai (02) người tham gia đấu giá.

6. 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.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố lập dự toán, trình phòng Tài chính kế hoạch thành phố thẩm định, UBND thành phố phê duyệt, nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá, nội dung chi cho hoạt động đấu giá 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. 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.

+ Bản sao giấy CMND hoặc căn cước công dân hoặc hộ chiếu và hộ khẩu thường trú; 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 đấu giá.

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

- Dự kiến giá trị thu được: 22.000.000.000 đồng.

- Nguồn thu từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

10. 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 năm 2016 và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

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

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

II. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền trúng đấu giá

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố, Chi cục thuế khu vực thành phố Lai Châu - Tam Đường gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá (*Thông báo nộp tiền trúng đấu giá phải được người trúng đấu giá ký nhận*).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước theo thông báo của Chi cục Thuế khu vực thành phố Lai Châu – Tam Đường và chuyển chứng từ nộp tiền cho phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Phương thức nộp tiền: Nộp 1 lần = 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất – trừ đi số tiền đã đặt cọc.

- Thời gian nộp: Trong 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nhận được thông báo của cơ quan Thuế.

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

- Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền trên đất (*mẫu 04a*) của người trúng đấu giá, phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để in giấy chứng nhận và trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Ủy ban nhân dân phường Đông Phong, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa (*do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố cầm mốc 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.

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 sử dụng đất, khi xây dựng công trình mới, người trúng đấu giá phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố

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

- Trình UBND thành phố phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trình UBND thành phố hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chủ trì tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố

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

- Thẩm định dự toán, trình UBND thành phố phê duyệt dự toán và bố trí kinh phí để tổ chức thực hiện đấu giá.

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

4. Chi Cục thuế khu vực thành phố Lai Châu - Tam Đường: Thông báo nộp tiền trúng đấu giá và lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND thành phố.

5. Công an thành phố

- 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.

6. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lai Châu

- 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 và tài sản gắn liền với đất.

- Lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá.

- Thuê đơn vị tư vấn trích đo, lập bản đồ khu đất đấu giá và cắm cọc phân lô thửa đất để phục vụ cho công tác đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định hiện hành.

- Lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 người 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 thành phố 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 vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp không chi hết cho việc tổ chức đấu giá.

- Phối hợp tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

7. UBND phường Đông Phong

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

- Phối hợp tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

8. 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 thành phố Lai Châu 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 thành phố.

- Tổ chức cuộc bán đấu giá theo quy định.

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo đúng các quy định khác của Nhà nước hiện hành./.