

Số: /QĐ-UBND

Nga Sơn, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở gồm 18 lô đất khu dân cư đường
Từ Thức kéo dài đi Quốc lộ 10 đoạn qua xã Nga Hải, huyện Nga Sơn.
(Thuộc MBQHCT điều chỉnh số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc hội khóa XIV thông qua tại kỳ họp thứ 2 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về 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 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch

vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2022; Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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;

Căn cứ Công văn số 16548/UBND-KTTC ngày 21/10/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền cho UBND huyện Nga Sơn quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh tên mặt bằng tại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 31/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 2 bên tuyến đường Từ Thức kéo dài (đoạn qua xã Nga Hải); Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND huyện Nga Sơn về việc thu hồi đất, thực hiện dự án khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi QL 10 và dự án đất giao thông CTKT khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi QL10 xã Nga Hải, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND huyện Nga Sơn về việc thu hồi đất, thực hiện dự án khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi QL 10 và dự án đất giao thông CTKT khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi QL10 xã Nga Hải, huyện Nga Sơn (giai đoạn 2);

Xét đề nghị của UBND xã Nga Hải tại tờ trình số 97/TTr-UBND ngày 19/9/2023, xin lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 362/TTr-TNMT ngày 19/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất gồm 18 lô đất khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi Quốc lộ 10 đoạn qua xã Nga Hải, huyện Nga Sơn. thuộc MBQHCT điều chỉnh số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 tỷ lệ 1/500, gồm những nội dung sau:

I. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN:

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

1.1. Vị trí:

Khu đất đấu giá thuộc khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi Quốc lộ 10 đoạn qua xã Nga Hải, huyện Nga Sơn thuộc MBQHCT điều chỉnh số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 tỷ lệ 1/500, gồm 18 lô đất sau: Lô số: 87; 88; 89; 90; 93; 94; 95; 387; 388; 389; 390; 423; 424; 425; 426; 427; 429; 430.

1.2. Diện tích các lô đất đấu giá: Tổng diện tích: 2.141,9 m²

1.3. Hạ tầng kỹ thuật:

- Về công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: Toàn bộ diện tích đất khu đất đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện tổ chức thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất khu dân cư đường Từ Thức kéo dài đi Quốc lộ 10 đoạn qua xã Nga Hải, huyện Nga Sơn thuộc MBQHCT điều chỉnh số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 tỷ lệ 1/500 đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất.

- Tài sản gắn liền với đất đưa ra đấu giá: Không có tài sản

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất của các thửa đất đưa ra đấu giá:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.

2.2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá giao quyền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá QSD đất: Đến quý IV năm 2023.

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

4.1 Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Điều 55 Luật Đất đai, có đủ điều kiện tham gia theo quy định của Điều 3 của Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa và có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá: Có đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại điều 4 của Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành; trong đó có nội dung cam kết về sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

- Khi tham gia đấu giá phải mang theo Giấy chứng minh nhân dân (bản chính) hoặc sổ hộ khẩu để chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá (trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền; việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của Pháp luật); mang theo phiếu thu tiền đặt trước (tiền đặt cọc).

- Đối với hộ gia đình tham gia đấu giá: Hộ gia đình chỉ được một thành viên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đăng ký 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) (nếu chủ hộ ủy quyền thì việc ủy quyền phải theo đúng quy định của pháp Luật).

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

4.3 Mức phí tham gia đấu giá: Tính theo giá khởi điểm được phê duyệt theo từng lô đất và quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/TT-BTC ngày 15/5/2017 của bộ tài chính.

4.4 Tiền đặt trước: Tiền đặt trước là 20% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được quy định tại phương án đấu giá (theo quy định tại khoản 1, Điều 16 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

- Khoản tiền này được thu bằng tiền đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay của Ngân hàng với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước.

- Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô 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.

- 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.

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

a) 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 nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp:

- 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 không được nhận lại tiền đặt trước.

c) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp:

- 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 ngày 17/11/2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

d) Tiền đặt trước khi người tham gia đấu giá không được nhận lại và tiền đặt cọc khi người trúng đấu giá không được nhận lại trong các trường hợp nêu trên thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

4.6. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán hồ sơ, thu hồ sơ, thu tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá:

- Thời gian xem tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản: được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá.

- Thời gian tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ, thu hồ sơ trong giờ hành chính: được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá.

- Trong đơn đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng không ghi số lô và số điện thoại của khách hàng tham gia đấu giá, để được đảm bảo, bảo mật thông tin của khách hàng.

- Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá trong giờ hành chính: được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá, của đơn vị tư vấn đấu giá.

- Trước thời gian bỏ phiếu trả giá hòm phiếu phải được lập biên bản niêm phong các cạnh của hòm phiếu, đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn (nơi có đất đấu giá), đại diện công an xã, đơn vị tư vấn đấu giá, đại diện khách hàng tham gia đấu giá, ký niêm phong hòm phiếu.

- Hết thời gian bỏ phiếu trả giá hòm phiếu phải được lập biên bản niêm phong miệng của hòm phiếu, đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn (nơi có đất đấu giá), đại diện công an xã, đơn vị tư vấn đấu giá, đại diện khách hàng tham gia đấu giá ký niêm phong hòm phiếu.

5. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

- Khách hàng có mức trả giá cao nhất và hợp lệ là người trúng đấu giá và được công bố công khai tại buổi công bố giá.

- Lô đất đủ điều kiện công bố giá trúng là lô đất có ít nhất hai phiếu trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm.

6. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

7.1. Trường hợp đấu giá thành

a) Kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: được lấy từ nguồn đấu giá QSD đất ở của các lô đất đưa ra đấu giá gồm 18 lô đất khu dân cư đường Từ Thúc kéo dài đi Quốc lộ 10 đoạn qua xã Nga Hải, huyện Nga Sơn thuộc MBQHCT điều chỉnh số 622/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 tỷ lệ 1/500.

- Chi phí GPMB: đã chi trả xong tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Chi phí đầu tư hạ tầng: đã chia xong nguồn đầu tư hạ tầng từ dự án đấu giá trước.

- Chi phí chỉnh lý trích lục: đã thanh toán cho đơn vị tư vấn.

- Chi phí lập hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất, giao giấy chứng nhận QSD đất;

- Chi phí dịch vụ trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Chi phí phát sinh khác (nếu có).

b) Nguồn kinh phí để chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của bộ Tài chính; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính.

- Nguồn kinh phí từ tiền sử dụng đất thu được của các lô đất đấu giá.

7.2. Trường hợp đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này;

g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật Đấu giá tài sản.

2. Trong thời hạn **03** ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

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

Số tiền thu được là số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được sử dụng như sau:

8.1. Thanh toán chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá và các chi phí liên quan khác của dự án được thanh toán theo quy định.

8.2. Số tiền còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

9. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá

UBND huyện giao tổ đánh giá chấm điểm các tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, Điều 13 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 ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành có liên quan.

10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Nga Sơn.

11. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

11.1. Nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá

a) Thông báo nộp tiền sử dụng đất: 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 hoặc tiền thuê 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-TNMT-TP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

b) 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, tiền thuê 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, tiền thuê 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.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

- Tiền đặt trước của người trúng đấu giá QSD đất được chuyển thành tiền đặt cọc của người trúng đấu giá, Tổ chức bán đấu giá được lựa chọn có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc của khách hàng trúng đấu giá vào tài khoản tạm giữ của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Nga Sơn trong 3 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

11.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

Trong thời gian 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi cục thuế khu vực Nga Sơn - Hậu Lộc có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hướng dẫn của UBND huyện.

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân xã tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

11.3. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

a) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền sử dụng đất trong vòng 120 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.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc tính từ ngày thứ 121 kể từ ngày UBND huyện ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo về việc người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp không đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn nêu trên đến phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Nga Sơn (Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá) để lập hồ sơ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế, phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ đề nghị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để trình UBND huyện ban hành quyết định.

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

12.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (UBND huyện Nga Sơn):

- Ký kết hợp đồng thuê đơn vị bán đấu giá chuyên nghiệp 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 sai phạm.

- Xây dựng Phương án đấu giá QSD đất (theo quy định tại Điều 9 Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh), Hồ sơ kèm dự thảo Quyết định đấu giá QSD đất (theo quy định tại Điều 10 Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh), lập hồ sơ công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất (theo quy định tại Điều 19 Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh) phòng Tài nguyên & Môi trường tham mưu trình Chủ tịch UBND huyện Quyết định phê duyệt.

- 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 đấu giá chuyên nghiệp.

- Phối hợp bàn giao đất, trao Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

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

- Tham mưu cho UBND huyện Báo cáo kết quả đấu giá về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, cục thuế tỉnh Thanh Hóa chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc sau mỗi phiên đấu giá.

- Chủ trì phối hợp với các phòng, ban, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu cho UBND huyện về việc đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (nếu có).

- Thông báo về thời gian, địa điểm cho các thành phần thực hiện nhiệm vụ Kiểm tra, xác định hồ sơ tham gia đấu giá; Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

12.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, Điều 14 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 ban hành kèm theo

Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành;

b) Tổ chức cho Người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế các điều kiện, hiện trạng khu đất đấu giá cùng các tài liệu liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết đồng ý, chấp hành các 12 điều kiện, quy chế đấu giá, không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và thực hiện đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

c) Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

d) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án này và pháp luật hiện hành.

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

13.1. Đối với 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 theo mục b, khoản 1 và khoản 2 điều 35 Luật đấu giá tài sản. 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.

- 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; của Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác tại phương án đấu giá được duyệt 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.

13.2. Đối với người trúng đấu giá:

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, 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.

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 20 của Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Người trúng đấu giá phải thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

14. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, xác định người trúng đấu giá:

14.1. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành,
- Phiếu trả giá của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành
- Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.
- Trường hợp khách hàng đưa cả tên vợ (chồng) hoặc người đồng sở hữu vào Giấy chứng nhận thì phải nộp chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, Giấy đăng ký kết hôn (Bản sao chứng thực)
- Khách hàng tham gia đấu giá QSDĐ thực hiện việc đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá QSDĐ trong thời hạn do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành quy định.

14.2. Cách xác định người trúng đấu giá:

- Là Người có giá trả cao nhất tại phiên công bố kết quả, được người điều hành phiên đấu giá (đấu giá viên) công bố công khai kết quả trúng đấu giá tại phiên bán đấu giá (không được thấp hơn giá khởi điểm tại các vòng đấu).
- Trường hợp tại phiên công bố giá có nhiều khách hàng có cùng mức giá trả cao nhất thì người điều hành phiên bán đấu giá tổ chức đấu giá vòng đấu tiếp theo giữa những khách hàng có phiếu trả giá hợp lệ (nếu có khách hàng yêu cầu đấu giá tiếp). Nếu không còn khách hàng yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành phiên đấu giá tổ chức rút thăm giữa những khách hàng có cùng mức giá trả cao nhất để xác định khách hàng trúng đấu giá.

15. Xử lý vi phạm:

15.1. Đối với Người tham gia đấu giá:

- a. Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung quỹ nhà trong các trường hợp sau:
 - Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
 - Bị truất quyền tham gia đấu giá do vi phạm các quy định (khoản 5, điều 9 của Luật đấu giá tài sản): Cung cấp thông tin tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá và tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với cá nhân, tổ chức có liên quan để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá, 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
 - Từ chối ký biên bản đấu giá.
 - Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận.
 - Từ chối kết quả trúng đấu giá.
- Khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước.

b. Người tham dự đấu giá vi phạm quy định của Pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng, chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo Hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã ký thì bị xử phạt theo Hợp đồng hoặc trình UBND huyện Nga Sơn phê duyệt hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c. Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Pháp luật hiện hành.

15.2. Đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên:

a) Tổ chức bán đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản thì bị xử phạt vi phạm hành chính; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

15.3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho Người 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.

- Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

- Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

15.4. Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại phương án này được áp dụng theo các quy định hiện hành tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Quyết định số 22/2023/QĐUBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh 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 Hoá và các quy định hiện hành của pháp luật 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 triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Chi cục thuế khu vực Nga Sơn - Hậu Lộc theo chức năng nhiệm vụ được giao đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND- UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên - Môi trường, Tư Pháp, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể dự án, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nga Sơn, Chi cục thuế khu vực Nga Sơn - Hậu Lộc, Tổ chức tư vấn bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp, Chủ tịch UBND xã Nga Hải, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nghiêm Phú Lâm