

Phú Thọ, ngày 11 tháng 9 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:
Khu nhà ở đô thị Đồng Sạn thị trấn Thanh Thủy, huyện
Thanh Thủy tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ**

I. CÁC CĂN CỨ, MỤC TIÊU CỦA PHƯƠNG ÁN

1. Căn cứ lập phương án:

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024; Luật đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024;
- Luật Giá ngày 01 tháng 7 năm 2024;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; số 103/2024/NĐ ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định về cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;
- Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

- Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

- Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ 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 Phú Thọ; Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/8/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 05 năm (2020 - 2024);

- Quyết định số 1604/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

- Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND huyện Thanh Thủy về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị Đồng Sạn, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy;

- Văn bản số 5505/UBND-KTN ngày 09/12/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị Đồng Sạn, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy; Quyết định số 1570/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư khu nhà ở đô thị Đồng Sạn, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy;

- Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 27/8/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị Đồng Sạn tại khu 5, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy;

- Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị Đồng Sạn tại khu 5, thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy.

2. Mục tiêu:

- Đấu giá quyền sử dụng đất khi chưa đầu tư xây dựng hạ tầng, công trình kiến trúc nhằm lựa chọn, công nhận chủ đầu tư có đủ năng lực để thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị Đồng Sơn thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ theo quy hoạch, chủ trương đã được chấp thuận, phê duyệt.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện công khai, dân chủ, công bằng trong lĩnh vực đất đai theo Luật Đất đai, Luật Đấu giá hiện hành. Tăng cường công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai và xây dựng.

- Góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước từ tiền sử dụng đất.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Tên phương án, vị trí, diện tích, loại đất, hạ tầng kỹ thuật:

- Tên phương án: Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị Đồng Sơn thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

- Vị trí: Tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc, phía Đông giáp khu dân cư;

+ Phía Tây Nam giáp sân vận động mới và đường đê sông;

+ Phía Tây giáp trường THPT Thanh Thủy;

+ Phía Đông đường giao thông và khu dân cư hiện hữu thuộc khu 5, xã Thanh Thủy.

(Có bản vẽ khu đất đấu giá kèm theo)

- Diện tích, loại đất: Tổng diện tích khu đất là 44.360 m², trong đó:

+ Đất ở tại đô thị: 17.722,6 m²;

+ Đất cơ sở văn hóa (xây dựng nhà văn hóa): 1.737,8 m²;

+ Đất công trình công cộng khác: 4.628,9m²;

+ Đất thủy lợi: 1.852,0 m²;

+ Đất giao thông: 15.902 m².

- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng khu đất đấu giá có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp về đất đai và chưa được xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Thông tin về dự án và quy hoạch xây dựng:

- Về dự án đầu tư: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thể hiện đầy đủ thông tin chi tiết về dự án đầu tư theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 2461/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND huyện Thanh Thủy; Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư số 5505/UBND-KTN ngày 09/12/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ và Quyết định số 1570/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Đã được UBND huyện Thanh Thủy phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 07/6/2024.

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

- Mục đích sử dụng đất đối với đất đấu giá: Đất ở đô thị: 17.722,6 m².

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở. Đối với diện tích đất không đấu giá (Đất giao thông, thủy lợi, xây dựng cơ sở văn hóa, công trình công cộng khác) sau khi hoàn thành dự án chủ đầu tư sẽ bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

- Thời hạn sử dụng đất đấu giá: Lâu dài.

4. Thời gian tổ chức đấu giá:

Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2025, 2026.

5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá; hồ sơ tham gia đấu giá:

5.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai 2024 và đáp ứng các điều kiện về nhà ở và kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật nhà ở 2023 đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi trúng đấu giá; đồng thời có cam kết thời gian hoàn thành xây dựng cơ bản của dự án theo quy định, cam kết tổng mức đầu tư dự án phải đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường. Nội dung chính của Báo cáo đầu tư của người tham gia đấu giá gồm:

- + Tên thông tin chi tiết về dự án đầu tư; chủ dự án;
- + Hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư;
- + Địa điểm xây dựng; quy mô, giải pháp thực hiện dự án;
- + Diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng...;
- + Tổng mức đầu tư của dự án; hiệu quả của dự án;
- + Thời gian và tiến độ thực hiện dự án;
- + Nguồn vốn; phương án quản lý vận hành dự án;
- + Các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện.
- + Các tài liệu có liên quan đến Dự án đầu tư.
- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024:
- + Cam kết việc thực hiện Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Điều kiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó:

*Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư Dự án thể hiện trong kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được

kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán; Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp;

* Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá, tại thời điểm tham gia đấu giá nếu đang đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

* Chứng minh có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng nhằm đáp ứng đủ nguồn vốn theo tổng mức đầu tư.

+ 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.

+ Chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

Theo điểm c, khoản 2, Điều 35 Luật nhà ở năm 2023 “Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật”.

Do đó khách hàng cần chứng minh đã từng đầu tư xây dựng ít nhất một dự án nhà ở có quy mô tổng mức đầu tư tối thiểu ngang bằng với dự án Khu nhà ở đô thị Đồng Sơn thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ và đã hoàn thành đầu tư xây dựng theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư và đưa dự án vào sử dụng (được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận).

+ Đảm bảo đáp ứng điều kiện tại khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024).

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

- 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.

- Được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ thẩm định đủ điều kiện được giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

5.3. Hồ sơ, mức phí tham gia đấu giá:

Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành. Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá, mức thu cụ thể được quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính và các quy định có liên quan khác.

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 40 Luật đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 của Văn phòng Quốc hội.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo quy định tại mục a, khoản 2, Điều 40 Luật đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 của Văn phòng Quốc hội.

7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Là các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá được quy định Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

8. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Dự kiến giá khởi điểm: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và công khai trước khi tổ chức đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Số tiền đặt trước phải nộp bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời gian nộp tiền trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ

10. Phương thức lựa chọn Tổ chức đấu giá: Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá lựa chọn giao Tổ chức đấu giá theo quy định.

III. NGUYÊN TẮC, TRÌNH TỰ TRONG ĐẤU GIÁ

1. Xác định điều kiện để được giao đất của người tham gia đấu giá:

- Hồ sơ xác định điều kiện để được giao đất của người đăng ký tham gia đấu giá bao gồm: Đơn đề nghị tham gia đấu giá, Báo cáo dự án đầu tư xây dựng, giấy tờ chứng minh năng lực tài chính và các giấy tờ, tài liệu khác liên quan (nếu có).

- Hồ sơ đăng ký dự đấu giá được bỏ vào một phong bì dán kín có ghi rõ họ tên, địa chỉ, điện thoại liên hệ ngoài phong bì và nộp 03 bộ cho tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất, theo địa chỉ trên thông báo mời đấu giá trước phiên đấu giá ít nhất 15 ngày để xét điều kiện người tham gia đấu giá.

- Sau khi nhận hồ sơ đăng ký dự đấu giá của người tham gia đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm chuyên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ trình Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định điều kiện cho giao đất theo quy định. Thời gian thẩm định và thông báo kết quả cho tổ chức hành nghề đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá. Những hồ sơ đủ điều kiện giao đất sẽ được nộp tiền đặt trước tham dự phiên đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá.

2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Người có hồ sơ đăng ký dự đấu giá không đủ điều kiện để được giao đất và thuê đất theo thông báo của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Quy trình ban hành quy chế đấu giá, hồ sơ mời đấu giá và niêm yết thông tin đấu giá:

- Trước khi thực hiện niêm yết thông tin đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá phải xây dựng Quy chế đấu giá, Hồ sơ mời đấu giá. Nội dung Quy chế đấu giá, Hồ sơ mời đấu giá và thông tin niêm yết được quy định theo Luật Đấu giá tài sản và Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ. Tổ chức hành nghề đấu giá phải cung cấp đầy đủ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đấu giá cho người đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá đất phải cam kết tuân thủ Quy chế đấu giá và sử dụng đất đúng quy hoạch, mục đích; triển khai dự án đảm bảo đúng nội dung, tiến độ theo Dự án đầu tư xây dựng đã nộp khi đăng ký tham gia đấu giá.

4. Trình tự tiến hành phiên đấu giá:

Trình tự thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

5. Giám sát phiên đấu giá:

Việc giám sát phiên đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ. Việc giám sát được thực hiện thông qua phương thức: Nghiên cứu hồ sơ, Quy chế phiên đấu giá, tài liệu khác do tổ chức hành nghề đấu giá chuyển đến và yêu cầu tổ chức đấu giá giải trình, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và phương án đấu giá đã được phê duyệt; cử đại diện tham dự giám sát trực tiếp tại phiên đấu giá.

6. Nguyên tắc xác định người trúng giá:

Người tham gia đấu giá trúng giá là người có giá dự đấu giá hợp lệ cao nhất được Tổ chức đấu giá xác định khi xét giá.

- Nếu tại vòng đấu cuối cùng có 02 người tham gia đấu giá trở lên có giá dự đấu giá cao nhất bằng nhau:

+ Nếu đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá hoặc bỏ phiếu gián tiếp: Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ tổ chức rút thăm để xác định người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá.

+ Nếu đấu giá theo hình thức trực tuyến: Người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

- Sau khi xác định được người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ lập biên bản kết quả đấu giá có ký tên xác nhận của các thành viên liên quan làm cơ sở lập biên bản của phiên đấu giá để trình duyệt kết quả đấu giá theo quy định.

IV. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN SAU PHIÊN ĐẤU GIÁ

1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính:

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Phú Thọ, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài tiền sử dụng đất người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp

lệ phí trước bạ và ký quỹ đầu tư, các khoản phí và lệ phí khác theo quy định (nếu có) để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- UBND tỉnh trích ngân sách cấp cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, cơ quan liên quan thanh, quyết toán chi phí phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất và các chi phí hợp lý có liên quan.

2. Giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai. Cụ thể:

- Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyên hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

3.1. Người tham gia đấu giá có quyền:

- Được xem tài sản đấu giá tại thực địa trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá; tham khảo thông tin liên quan đến tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan trước khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ thông tin, giải thích, hướng dẫn những vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá;

- Được tham gia đấu giá hoặc ủy quyền cho người khác hay mình tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải đúng theo quy định của pháp luật;

- Được nhận quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền, biên bản đấu giá và các giấy tờ liên quan khác là căn cứ để người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại số tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng của tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá phải được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá;

- Người từ chối tham gia đấu giá, người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án, quy chế đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

3.2. Người tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau:

- Người tham gia đấu giá có tên trong danh sách đủ điều kiện có mặt đúng ngày, giờ tại phiên đấu giá, trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tại phiên đấu giá thì trong vòng 24 giờ đồng hồ phải thông báo ngay cho Tổ chức hành nghề đấu giá và nêu rõ lý do và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc; nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia buổi công bố giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Khi đến tham gia phiên đấu giá Người đại diện của nhà đầu tư phải xuất trình giấy CMND/CCCD; giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham gia đấu giá);

- Thực hiện nghiêm túc đúng Phương án, Quy chế phiên đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá ban hành, quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định pháp luật khác có liên quan;

- Ký biên bản đấu giá trong trường hợp đấu giá viên yêu cầu;

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật;

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét duyệt đủ điều kiện (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng của tài sản đã niêm yết thông báo công khai).

4. Quyền lợi, trách nhiệm của người trúng đấu giá đất:

4.1. Người trúng đấu giá có quyền:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được Nhà nước giao đất theo kết quả trúng đấu giá, có đủ quyền lợi của người được giao đất và thuê đất theo quy định của pháp Luật đất đai;

- Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ sau:

- Ký biên bản đấu giá tại phiên đấu giá;

- Nộp tiền trúng đấu giá theo đúng quy định;

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch và các văn bản hiện hành khác của pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện dự án;

- Đầu tư xây dựng các công trình theo quy hoạch và theo dự án được duyệt tại Quyết định phê duyệt quy hoạch số 2461/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND huyện Thanh Thủy;

- Thực hiện theo đúng 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;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

V. QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN GIAO XỬ LÝ ĐẤU GIÁ VÀ QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

5. Quyền, trách nhiệm của cơ quan giao xử lý đấu giá

5.1. Người có tài sản đấu giá có các quyền sau đây:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

- Tham dự phiên đấu giá;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của Pháp luật về dân sự;

- Có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

c) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

d) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

đ) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong trường hợp đấu giá tài sản thi hành án;

- Thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc áp dụng một, một số hoặc toàn bộ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật này đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật Đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm sau đây:

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

- Trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của Pháp luật;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, diễn biến phiên đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản Nhà nước;

- Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá;

- Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật Đấu giá tài sản;

- Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật.

6. Quyền, trách nhiệm của tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

6.1. Quyền của tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;

- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế phiên đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản;
- Phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được xem tài sản đấu giá và các tài liệu liên quan theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản;
- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;
- Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Chấp hành các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

7. Quyền và nghĩa vụ các cơ quan liên quan

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Tổ chức xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.
- Sở Tài chính: Tiếp nhận hồ sơ và tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thẩm định phương án giá khởi điểm để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất.
- Các sở ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

VI. XỬ LÝ VI PHẠM TRONG ĐẤU GIÁ ĐẤT

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì sau 60 ngày kể từ ngày phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 Nhà

nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định. 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 bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

2. Người trúng giá đã thực hiện nghĩa vụ tài chính mà không sử dụng thửa đất trúng giá theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước thì sẽ bị xử lý theo pháp luật về Đất đai và các quy định có liên quan.

3. Bên mời đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của Pháp luật.

4. Trong phiên đấu giá nếu người tham gia đấu giá vi phạm những nội quy, quy chế đấu giá thì bị xử lý theo pháp luật và bị loại khỏi phiên đấu giá.

(Phương án đấu giá này thay thế cho Phương án đấu giá số 379/PADG-TTPTQĐ ngày 16/9/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất)

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Tuấn