

Số: /PAĐG-TTPTQĐ

Phú Thọ, ngày tháng 08 năm 2024

## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn**

### 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;
- 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 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản; Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản; 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;
- 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 06/2021/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Sửa đổi Điều 14 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 ban hành kèm theo Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 27/2/2019 của UBND 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 20/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh về bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh về bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

- Văn bản số 2552/UBND-NNTN ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ tại khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn;

- Quyết định số 2126/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ tại 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn;

- Văn bản số 2020/SXD-QHKT ngày 20/11/2023 của Sở Xây dựng về việc thống nhất thông tin quy hoạch đối với khu đất làm cơ sở thực hiện các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tân Phú, huyện Tân Sơn;

- Văn bản số 3680/SGTVT-QLGT ngày 25/12/2023 của Sở Giao thông vận tải tham gia ý kiến về việc đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ tại xã Tân Phú, huyện Tân Sơn.

## **2. Mục tiêu:**

- 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, hạ tầng kỹ thuật:**

- Tên phương án: Đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn.

- Vị trí: Khu 1, xã Tân Phú, huyện Tân Sơn có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp hành lang an toàn giao thông và đường giao thông quốc lộ 32 (tránh);

+ Phía Nam giáp hành lang an toàn giao thông và đường giao thông quốc lộ 32 (cũ);

+ Tây Đông giáp đất ở nông thôn và đất bằng trồng cây hàng năm khác;

+ Phía Tây giáp hành lang an toàn giao thông và đường giao thông quốc lộ 32;

*(Có bản vẽ khu đất đấu giá kèm theo)*

- Diện tích: 1.966,6 m<sup>2</sup>.

- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng khu đất đấu giá có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp về đất đai. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đấu nối với khu vực hiện trạng. Nhà nước không xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật khi tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

## **2. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư:**

- Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 2203/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Tân Sơn.

- 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 khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng 60,0%; Tầng cao xây dựng 03 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,8 lần theo Văn bản số 2020/SXD-QHKT ngày 20/11/2023 của Sở Xây dựng;

- Về kết nối giao thông: Vị trí khu đất đấu giá tiếp giáp với nút giao tại km120+020 (trái tuyến) QL.32 (nút giao giữa đường vào trung tâm huyện với QL.32); do vậy để đảm bảo an toàn giao thông khu đất đấu giá không đấu nối trực tiếp vào quốc lộ 32. Việc kết nối giao thông với tuyến đường vào trung tâm huyện (QL.32 cũ) nhà đầu tư sau khi trúng đấu giá phải thực hiện theo các quy định của Nhà nước (*Chi tiết theo Văn bản số 3680/SGTVT-QLGT ngày 25/12/2023 của Sở Giao thông vận tải*).

## **3. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng của diện tích đất đấu giá:**

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: 50 năm.

#### **4. Thời gian tổ chức thực hiện cuộc đấu giá:**

Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong năm 2024 và năm 2025.

#### **5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá; hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:**

##### ***5.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:***

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đất thương mại, dịch vụ có ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp, thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024 và đáp ứng các điều kiện cho thuê đất 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; cá nhân tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật.

##### ***5.2. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:***

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 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 và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. 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 và khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai:

+ 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 báo cáo tài chính của nhà đầu tư được kiểm toán độc lập. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật (có Báo cáo Kiểm toán vốn của đơn vị kiểm toán độc lập); Có Văn bản của cơ quan Thuế xác nhận về tình trạng không nợ thuế đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá;

\* Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá, tại thời điểm tham gia đấu giá nếu đang thực hiện một hoặc một số dự án đầu tư khác thì phải xác định, giải trình rõ vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình dành cho các dự án khác là bao nhiêu tiền và đảm bảo điều kiện trên;

\* 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;

+ 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 Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ thẩm định đủ điều kiện được cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

### **5.3. Hồ sơ, mức phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Tổ chức 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 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định có liên quan khác.

### **5.4. Tiền đặt trước:**

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

## **6. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá**

- Việc mở cuộc đấu giá được tiến hành sau khi hết hạn nộp hồ sơ dự đấu giá và đã xác định được người tham gia đấu giá đủ điều kiện theo kết quả thẩm định. Phiên đấu giá sẽ được tổ chức theo đúng 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 27/02/2019 của UBND tỉnh và quy định của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá được ban hành kèm theo Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất. Trong phiên đấu giá các thành viên trong Tổ chức đấu giá, tổ công tác, người tham gia đấu giá đất phải nghiêm túc thực hiện đúng nội quy, quy chế đấu giá đã ban hành.

- Hình thức đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 40 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của 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 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội.

## **7. Chi phí, nguồn kinh phí đấu giá:**

- Chi phí đấu giá: Là các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá được quy định tại Điều 5 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 và Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản.

- Nguồn kinh phí: Do ngân sách Nhà nước cấp.

## **8. Dự kiến giá khởi điểm:**

Dự kiến giá khởi điểm: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định, trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt và công khai trước khi tổ chức đấu giá.

**9. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Trung tâm Phát triển quỹ đất.

**10. Phương thức lựa chọn Tổ chức đấu giá:** Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá lựa chọn Tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

## **III. NGUYÊN TẮC, TRÌNH TỰ TRONG ĐẤU GIÁ**

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

- Hồ sơ xác định điều kiện để được thuê 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 Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, theo địa chỉ trên thông báo mời đấu giá trước cuộc đấu giá ít nhất 05 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 đấu giá có trách nhiệm chuyển cho Trung tâm Phát triển quỹ đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định điều kiện cho thuê đất theo quy định. Thời gian thẩm định và thông báo kết quả cho người đăng ký tham gia đấu giá không quá 05 ngày làm việc. Những hồ sơ đủ điều kiện cho thuê đất sẽ được nộp tiền đặt trước tham dự cuộc 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 thuê đất theo thông báo của Sở Tài nguyên 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 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 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 cuộc bán đấu giá:**

Trình tự thực hiện cuộc bán 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 cuộc đấu giá:**

Việc giám sát cuộc 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 cuộc đấu giá, tài liệu khác do tổ chức 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 cuộc đấu giá.

Để đảm bảo giám sát cuộc đấu giá chặt chẽ, khách quan khi tổ chức phiên đấu Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá mời đại diện UBND xã Tân Phú, UBND huyện Tân Sơn cùng tham gia giám sát.

### **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 thì Tổ chức đấu giá sẽ tổ chức rút thăm để xác định người trúng giá và giá trúng đấu giá.



- Sau khi xác định được người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá, Tổ chức 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 cuộc đấu giá để trình duyệt kết quả đấu giá theo quy định.

#### **IV. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN SAU CUỘC ĐẤU GIÁ**

##### **1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính:**

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Phú Thọ, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá. 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 thuê đất.

- UBND tỉnh trích ngân sách cấp cho Trung tâm Phát triển quỹ đất, 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 thuê 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 cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển 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;

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

- 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, 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 cho thuê đất, 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 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 đơn vị tổ chức đấu giá.

- Người tham gia đấu giá 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 cuộc 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 cuộc đấu giá, trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tại cuộc đấu giá thì trong vòng 24 giờ đồng hồ phải thông báo ngay cho đơn vị tổ chức 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 cuộc 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 cuộc đấu giá do đơn vị tổ chức 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:**

- Được Nhà nước cho thuê đất theo kết quả trúng đấu giá, có đủ quyền lợi của người được cho 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 cuộc 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: Mật độ xây dựng 60,0%; Tầng cao xây dựng 03 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,8 lần theo Văn bản số 2020/SXD-QHKT ngày 20/11/2023 của Sở Xây dựng.

- Để đảm bảo an toàn giao thông khu đất đấu giá không đấu nối trực tiếp vào quốc lộ 32. Việc kết nối giao thông với tuyến đường vào trung tâm huyện (QL.32 cũ) theo các quy định của Nhà nước (Chi tiết theo Văn bản số 3680/SGTVT-QLGT ngày 25/12/2023 của Sở Giao thông vận tải).

- Thực hiện theo đúng cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng 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 cuộc đấu giá;

- Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức 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 cuộc đấu giá dừng cuộc 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 đ 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;

- 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;

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc 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 đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản Nhà nước;

- 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 cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Tổ chức cuộc 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 Tài nguyên 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt 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 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;

2. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ

chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều này.

3. 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.

4. 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.

5. Trong cuộc 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 cuộc đấu giá.

*(Phương án đấu giá này thay thế cho Phương án đấu giá số 03/PADG-TTPTQĐ ngày 04/01/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất)*

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Quốc Tuấn**