

**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất ở  
nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang**  
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023  
của Ủy ban nhân dân huyện)

**PHẦN I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Các căn cứ pháp lý và phạm vi áp dụng**

**1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- 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;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về việc 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 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 chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về 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;
- Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;
- Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang;

## **2. Phạm vi áp dụng**

Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất ở nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang.

### **Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá**

#### **1. Đối tượng tham gia đấu giá**

Đối tượng tham gia đấu giá là hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013, có nhu cầu xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### **2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá**

a) 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, người không làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình.

b) 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 giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với các loại tài sản đó.

### **Điều 3. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc các thửa đất đưa ra đấu giá**

- Danh mục loại đất: Quỹ đất đưa ra đấu giá là 10 lô đất ở nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang với tổng diện tích: 2.213,4m<sup>2</sup>, cụ thể:

+ Đất ở tại thôn Hữu Giang, xã Tây Giang: 09 lô, diện tích: 1.973,4m<sup>2</sup>.

+ Đất ở tại thôn Thượng Giang 1, xã Tây Giang: 01 lô, diện tích 240m<sup>2</sup>.

*(Chi tiết cụ thể như Phụ lục kèm theo)*

- Vị trí, diện tích: Theo các sơ đồ quy hoạch phân lô chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND

huyện về việc phê duyệt sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang.

- Giá khởi điểm: Theo quyết định phê duyệt của UBND huyện.
- Hạ tầng kỹ thuật: Theo hiện trạng khu đất.
- Tài sản gắn liền với đất: Không.
- Các chi tiêu về quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư tại xã Tây Giang.

#### **Điều 4. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất**

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**Điều 5. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá:** Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá bắt đầu từ tháng 7 năm 2023.

## **PHẦN II NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ**

**Điều 6. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Phương án này phải thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

1. 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; thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

2. Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải đảm bảo quy định tại Điều 2 Phương án này.

- Người tham gia cuộc đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá, nếu người khác tham gia đấu giá thay phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm lô đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính, tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Thực hiện theo Điều 15 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của lô đất đấu giá và được làm tròn đến hàng triệu đồng.

b) Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh của ngân hàng.

c) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước, chứng thư bảo lãnh của ngân hàng của người đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác thì việc nộp tiền đặt trước, chứng thư bảo lãnh của ngân hàng của người đăng ký tham gia đấu giá phải kết thúc trước 16 giờ của ngày cuối cùng trước ngày mở cuộc đấu giá.

d) Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước theo quy định. Tiền đặt trước được xử lý theo quy định tại Điều 20 của Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định và quy định hiện hành của Nhà nước.

5. Hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, đồng thời nộp phiếu trả giá bước 1 (Hình thức bỏ phiếu gián tiếp) và chứng từ nộp tiền đặt trước (hoặc chứng thư bảo lãnh của ngân hàng). Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

#### **Điều 7. Bước giá và giá trúng đấu giá**

- Bước giá được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh, với bước giá từ **2% - 5%** giá trị khởi điểm của lô đất và bước giá được làm tròn đến hàng triệu đồng.

- Khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước (ví dụ: Giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với  $n \geq 0$  và là số nguyên).

- Giá trúng đấu giá tối thiểu = giá khởi điểm + 1 bước giá.

### **Điều 8. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá**

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự như sau:

a) Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá do tổ chức đấu giá cung cấp và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả tối thiểu bằng giá khởi điểm hoặc trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với  $n \geq 0$  và là số nguyên).

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: Thực hiện theo điểm a Khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và Khoản 1 và 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

b) Tại vòng đấu giá trực tiếp: Hình thức đấu giá do tổ chức đấu giá quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá.

- Trình tự đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá được thực hiện theo Điều 41 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Trình tự đấu giá đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá được thực hiện theo Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **Điều 9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá**

1. Nguồn kinh phí thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

2. Chi phí tổ chức thực hiện việc bán đấu giá: Thù lao dịch vụ để trả cho tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và chi phí của cơ quan được giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 và Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các văn bản hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

### **Điều 10. Dự kiến giá trị thu được và việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá**

- Dự kiến giá trị thu được: Tăng từ 10% so với giá khởi điểm.

- Việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

### **Điều 11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá**

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lựa chọn, ký hợp đồng với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu thầu năm 2013, Nghị định số 63/2014/NĐCP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

Việc lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

**Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn.

### **Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản**

- Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh, Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

- Ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

- Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự về đất ở được tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá.

### **Điều 14. Nộp tiền trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế.

- Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách Nhà nước thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất có trách nhiệm báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước mà người trúng đấu giá đã nộp được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp

luật. Số tiền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm tiền đặt trước) được hoàn trả và không được tính lãi suất, trượt giá.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người 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 có quyết định bổ sung điều chỉnh lại quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

### **PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Điều khoản thi hành:**

- Những nội dung có liên quan đến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, nhưng không được quy định trong Phương án này thì được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh Bình Định; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hiện hành khác có liên quan.

- Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá có trách nhiệm phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.