

Đak Đoa, ngày 21 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu quy hoạch trên địa bàn huyện Đak Đoa năm 2017.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật đầu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao về dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 3288/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của UBND huyện về việc ban hành giá đất khởi điểm, giá quyền sử dụng đất tại một số khu quy hoạch trên địa bàn huyện Đak Đoa năm 2017;

Xét tờ trình số 456/TT-TCKH ngày 16/11/2017 của Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất tại một số khu quy hoạch trên địa bàn huyện Đak Đoa năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất tại một số khu quy hoạch trên địa bàn huyện Đak Đoa năm 2017 (Có phương án kèm theo).

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Chủ tịch Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện, Chủ tịch UBND các xã, thị trấn và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhân:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT-KT.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng

PHƯƠNG ÁN

Bán đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu quy hoạch trên địa bàn huyện Đak Đoa năm 2017

(Kèm theo Quyết định số: 384/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND huyện Đak Đoa)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Phương án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 52 lô đất của Khu dân cư xã Đak Krong, 22 lô đất khu dân cư Nguyễn Trãi, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai (sau đây được gọi tắt là Phương án) để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 2. Một số từ ngữ sau đây được hiểu như sau.

1. Người tham gia đấu giá là người đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 3 và Điều 5 Phương án này, có đủ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do Tổ chức đấu giá phát hành, đã nộp đủ phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước, hoàn tất hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây được gọi tắt là người trúng đấu giá) là cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án này và pháp luật hiện hành, trả giá cao nhất so với giá khởi điểm, được ghi nhận trong Biên bản đấu giá tài sản và được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

3. Phương thức trả giá lên là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

4. Phí tham gia đấu giá (phí hồ sơ tham gia đấu giá) là khoản tiền thu của mỗi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí và được nộp cho tổ chức đấu giá.

5. Khoản tiền đặt trước (đặt cọc) là khoản tiền do người tham gia đấu giá nộp cho tổ chức đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

6. Giá khởi điểm của lô, thửa đất đưa ra bán đấu giá là mức giá ban đầu của lô, thửa đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở đấu giá.

7. Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

8. Tổ chức đấu giá tài sản là đơn vị có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Đối tượng được tham gia đấu giá.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô (thửa) đất tại khu quy hoạch trên.

Điều 4. Đối tượng không được tham gia đấu giá.

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

2. 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;

3. 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;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm Khoản 3 Điều này.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 5. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Những đối tượng quy định tại Điều 3 Phương án này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có đơn đề nghị 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 sau khi trúng đấu giá và cam kết phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan, văn bản, quyết định của cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trong cùng một lô (thửa) đất một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đăng ký tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị đăng ký tham gia đấu giá; trường hợp có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty thì chỉ được một doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu giá; Tổng Công ty với Công ty thành viên, Công ty mẹ và Công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người được tham gia đấu giá có đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện việc đăng ký tham gia đấu giá, hoàn tất các thủ tục và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá trong thời hạn theo thông báo.

b) Người tham gia đấu giá phải nộp đủ phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước được nộp cho tổ chức đấu giá tài sản.

c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Việc ủy quyền tham gia đấu giá phải bằng văn bản và được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Kế hoạch đấu giá:

1. Vị trí, diện tích đất thực hiện đấu giá, giá khởi điểm:

1.1. Khu dân cư xã Đak Krong, xã Đak Krong, huyện Đak Đoa. Khu quy hoạch dọc theo đường Tỉnh lộ 670B, xã Đak Krong, huyện Đak Đoa. Tổng diện tích: 10.883 m²; tổng số 52 lô; Giá khởi điểm 5.875.680.000 đồng (có bảng giá khởi điểm và sơ đồ kèm theo)

1.2. Khu dân cư Nguyễn Trãi, thị trấn Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai:

Tổng diện tích: 4.573 m²; tổng số 22 lô; Giá khởi điểm 5.646.641.000 đồng (có bảng giá khởi điểm và sơ đồ kèm theo)

2. Mục đích sử dụng đất:

- Khu dân cư xã Đak Krong, khu dân cư Nguyễn Trãi, huyện Đak Đoa: Xây dựng nhà ở.

3. Mục đích đấu giá:

Khai thác quỹ đất bán đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của huyện.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Tháng 11 năm 2017.

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

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

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Điều 9. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá.

Giao Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện tham mưu Ủy ban nhân dân huyện triển khai tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 10. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện tham mưu Ủy ban nhân dân huyện cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Mời đại diện phòng Tài nguyên và môi trường; Tư pháp, phòng Tài chính và Kế hoạch; Văn phòng HĐND và UBND huyện; phòng Kinh tế và Hạ tầng; Chi cục thuế huyện; phòng Thanh tra; Công an huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Niêm yết, thông báo công khai, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thu phí tham gia đấu giá, thu tiền đặt trước, xem tài sản đấu giá, bước giá, cách thức đấu giá.

1. Tổ chức đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá tài sản như sau:

a) Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

b) Các thông tin chính phải niêm yết bao gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; tên tài sản, số lượng, của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại Điểm a và điểm b Khoản 1 Điều này trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã, thị trấn.

2. Ngoài việc niêm yết quy định tại Khoản 1 Điều này, tổ chức đấu giá tài sản thực hiện thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định như sau:

a) Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

b) Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

c) Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm đấu giá tài sản; tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá; giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

d) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này trong hồ sơ đấu giá.

3. Phí tham gia đấu giá:

a) Mức thu phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên bán đấu giá.

c) Phí tham gia đấu giá do Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp thu và không được hoàn trả (trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 14 phương án này).

4. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Mức thu tương ứng 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của từng lô, thửa đất bán đấu giá. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại.

b) Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

c) 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; trường hợp đã nộp tiền đặt trước và có tham gia cuộc bán đấu giá mà không mua được tài sản bán đấu giá, thì khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, chậm nhất là 02 (hai) ngày làm việc; người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có quyền rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký (giờ hành chính) và được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 02 (hai) ngày làm việc.

d) 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 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá trừ trường hợp quy định tại Điểm e Khoản 4 Điều này.

đ) Trường hợp 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 mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

e) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định.
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận.
- Từ chối kết quả trúng đấu giá.

g) Ngoài các trường hợp quy định tại Điểm e Khoản 4 Điều này, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

h) Tiền đặt trước quy định tại Điểm e Khoản 4 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá, được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

5. Xem tài sản đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được trực tiếp xem lô, thửa đất được bán đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô, thửa đất đó cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày.

6. Bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc khu vực đất phân lô nói trên của huyện Đak Đoa. Bước giá do tổ chức bán đấu giá tài sản quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá và được quy định trong quy chế bán đấu giá.

7. Việc trả giá được thực hiện như sau:

- a) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- b) Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả tối thiểu một bước giá;
- c) Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- d) Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

- 1. Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện các hành vi sau đây:
 - a) Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;
 - b) Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;
 - c) Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;
 - d) Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;
 - đ) Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
 - e) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- 2. Nghiêm cấm tổ chức đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau đây:
 - a) Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;
 - b) Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;
 - c) Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
 - d) Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi;
 - đ) Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;
 - e) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- 3. Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

a) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

b) Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

4. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 13. Kiểm duyệt quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Tổ chức được giao nhiệm vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm duyệt nội dung của quy chế bán đấu giá tài sản do tổ chức đấu giá lập đúng quy định. Đảm bảo phù hợp với nội dung của Phương án này và các quy định của pháp luật có liên quan trước khi bán hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Điều 14. Điều kiện, thủ tục tiến hành cuộc bán đấu giá.

1. Cuộc bán đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 người trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá/01 lô, thửa đất.

2. Trường hợp lô, thửa đất chỉ có 01 người tham gia đấu giá thì không tổ chức đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Số tiền đã nộp tham gia đấu giá (phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước) trong trường hợp này được hoàn trả lại chậm nhất là 02 (hai) ngày làm việc.

Điều 15. Các trường hợp đặc biệt trong cuộc bán đấu giá.

1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

a) Tại cuộc bán đấu giá tất cả khách hàng tham gia đấu giá đều phải trả giá. Nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

b) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá (từ chối mua tài sản):

a) Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là

người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

b) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá trả thấp hơn mức giá khởi điểm:

a) Trường hợp một hoặc một số người tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm, thì người điều hành đấu giá vẫn tiếp tục cuộc bán đấu giá với số người còn lại. Những người trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ và không được tham gia trả giá tiếp.

b) Trường hợp tất cả những người tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ thì người điều hành đấu giá tuyên bố cuộc đấu giá không thành.

c) Trường hợp người tham gia đấu giá trả thấp hơn mức giá khởi điểm quy định tại điểm a, b khoản này thì khoản tiền đặt trước không được hoàn trả lại, khoản tiền này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

Điều 16. 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) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá.
- d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận mà không có người trả giá tiếp theo.
- e) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá.

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.

Điều 17. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá, phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất, hủy kết quả đấu giá tài sản.

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho người có tài sản đấu giá.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá (bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của người mua được tài sản, nếu là tổ chức phải có bản sao quyết định thành lập doanh nghiệp hoặc giấy chứng

nhận đăng ký kinh doanh) cho người có tài sản đấu giá đề trình cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

3. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức bán đấu giá. Phòng Tài chính và Kế hoạch huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt kết quả bán đấu giá.

4. Nội dung quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Tên tổ chức bán đấu giá;
- c) Thông tin của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá;
- d) Thông tin lô, thửa đất bán đấu giá: Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất;
- e) Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá; Giá bán tài sản; Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.
- f) Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá (theo phương án bán đấu giá được duyệt);
- g) Trách nhiệm và nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;
- h) Các nội dung cần thiết khác.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- b) Được nhận tài sản đấu giá, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; được bàn giao đất trên thực địa; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- c) Được quyền khiếu nại, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và khiếu nại, tố cáo.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Ký biên bản đấu giá tài sản;
- b) Thực hiện đúng các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các cam kết trong đơn đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 19. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá.

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Đak Đoa, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính đối với lô đất trúng đấu giá. Thời hạn nộp hồ sơ tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

2. Cơ quan thuế xác định số tiền trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp để thông báo cho người trúng đấu giá thời hạn nộp theo quy định.

4. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn tại thông báo của cơ quan thuế.

Điều 20. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản bán đấu giá.

1. Sau khi người trúng đấu giá nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định, người trúng đấu giá kê khai hoàn thiện hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nộp hồ sơ tại bộ phận “ Một cửa điện tử” của Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa. Sau khi nhận được hồ sơ, Cơ quan Tài nguyên Môi trường thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô (thửa) trúng đấu giá.

2. Phòng Tài chính và Kế hoạch huyện phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 21. Tổ chức bán đấu giá lại.

Trường hợp lô, thửa đất không có người tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành (nguyên nhân không phải do giá khởi điểm cao) thì sau 10 ngày kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá liền trước kết thúc, các lô thửa đất trên sẽ tiếp tục đấu giá lại mà không cần phê duyệt lại phương án bán đấu giá. Trong trường hợp tổ chức bán đấu giá lại thì trình tự, thủ tục bán đấu giá lại được tiến hành như đối với việc bán đấu giá lần đầu.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Quyền, trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

1. Hướng dẫn và phối hợp chặt chẽ với Phòng Tài chính và Kế hoạch huyện trong quá trình thực hiện Phương án này. Phối hợp bàn giao đất trên thực địa theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện những vấn đề thuộc thẩm quyền; đề xuất hướng xử lý những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện Phương án này trên cơ sở đề nghị của Phòng Tài chính và Kế hoạch.

3. Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện giao.

Điều 21. Quyền, trách nhiệm của Phòng Tài chính - Kế hoạch.

1. Có trách nhiệm hướng dẫn và phối hợp chặt chẽ với đơn vị bán đấu giá, các cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình thực hiện Phương án này.

2. Phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện những vấn đề thuộc thẩm quyền; đề xuất hướng xử lý những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện Phương án này.

3. Hướng dẫn đơn vị bán đấu giá Quyền sử dụng đất nộp tiền trúng đấu giá và Ngân sách nhà nước; thẩm định chi trả các khoản chi phí có liên quan.

Điều 24. Quyền, trách nhiệm của Chi cục Thuế huyện.

1. Thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo nộp lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá, đôn đốc theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Quyền, trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản.

1. Tổ chức đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

a) 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;

b) Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

c) Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

d) Yêu cầu người mua được tài sản bán đấu giá thanh toán tiền mua tài sản bán đấu giá và thực hiện các nghĩa vụ khác được xác định trong quyết định phê duyệt kết quả đấu giá.

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016 và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

b) Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

d) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

g) Lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá;

h) Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;

i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Quyền, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Văn phòng HĐND và UBND huyện, các cơ quan, đơn vị có liên quan theo phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình: Có trách nhiệm phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế huyện trong quá trình triển khai thực hiện Phương án này.

Điều 27. Xử lý vi phạm.

1. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

2. Xử lý vi phạm đối với người có tài sản đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 71 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 28. Những nội dung không quy định tại Phương án này có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thì áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. / VH

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng