

Số: 1805/QĐ-UBND

Đak Đoa, ngày 16 tháng 8 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện  
Dự án siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư 48/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường, 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;*

*Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đak Đoa (mở rộng), huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh, về việc ban hành quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;*

*Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh, về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần sản xuất, xây dựng và thương mại 25 giao cho UBND huyện Đak Đoa quản lý;*

*Căn cứ Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2019, 2020 và giai*

đoạn 2021-2025; Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh, phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2021 và năm 2022; Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh, phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 09/5/2022 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 03/6/2023 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 22/6/2023 của UBND tỉnh, về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa;

Căn cứ Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 17/4/2017 của UBND huyện, về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND huyện, về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 190-KL/HU ngày 08/3/2021 của Thường trực Huyện ủy;

Theo Kế hoạch số 107/KH-UBND ngày 18/7/2023 của UBND huyện, về đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Hội đồng phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện và đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 977/TTr-TNMT ngày 08/8/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt kèm theo quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa.

**Điều 2.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Hội đồng phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Chủ tịch UBND thị trấn Đak Đoa chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

### Nơi nhận:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây Dựng;
- Sở Tài chính;
- Cục Thuế tỉnh;
- Th/trực Huyện ủy;
- Th/trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 2;
- Phòng Văn hóa và Thông tin;  
(đăng lên trang thông tin điện tử huyện);
- Trung tâm VH-TTTT huyện (đưa tin);
- Lưu: VT, KT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng

## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Siêu thị  
trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1805/QĐ-UBND ngày 16 / 8/2023 của UBND huyện)

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi áp dụng.**

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Siêu thị trung tâm và khu dân cư mới Đak Đoa (sau đây gọi tắt là phương án).

**Điều 2. Giới thiệu về khu đất, danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, khu đất đấu giá.**

1. Diện tích khu đấu giá đất: 11.033,19 m<sup>2</sup> (1,1ha). Trong đó:

- Đất thương mại, dịch vụ (Đất khu siêu thị trung tâm C1): 3.965 m<sup>2</sup>.
- Đất ở (Đất dân cư - LK1, LK2): 4.674 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông: 2.394,19 m<sup>2</sup>.

2. Vị trí: Tại tổ dân phố 8, thị trấn Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

3. Ranh giới thửa đất cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đường Wừu và đất ở dân cư quy hoạch;
- Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Huệ;
- Phía Đông: Giáp Trường THPT Nguyễn Huệ;
- Phía Tây: Giáp đường Trần Hưng Đạo.

3. Hạ tầng kỹ thuật: Thuận lợi (đã đầu tư đường giao thông, điện, nước).

**Điều 3. Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu đấu giá quyền sử dụng đất.**

- Đối với Đất thương mại, dịch vụ (đất khu siêu thị trung tâm C1) 3.965 m<sup>2</sup>.

+ Mục đích sử dụng đất: Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ.

+ Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng Siêu thị theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chịu trách nhiệm quản lý, khai thác, vận hành, bảo dưỡng trong phạm vi khuôn viên đất Siêu thị theo quy định.

+ Việc triển khai Siêu thị và các hạ tầng phục vụ Siêu thị như: Sân, đường, cây xanh, kho lạnh, xử lý tiếng ồn, khu xử lý rác thải,... được triển khai ở bước thiết kế cơ sở đảm bảo đúng quy định.

+ Thời hạn cho thuê đất: 50 năm (theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013).

- Đối với đất ở: 4.674 m<sup>2</sup>.

+ Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà ở liền kề.

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

+ Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 cụ thể: “Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”).

- Đối với đất giao thông: 2.394,19 m<sup>2</sup>: Không đấu giá, hạ tầng kỹ thuật dùng chung nhưng dự án phải đầu tư.

+ Mục đích xây dựng: Đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

+ Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đầu tư một lần, không phân chia dự án thành phần. Đấu nối hạ tầng từ trong dự án ra ngoài dự án theo quy hoạch và theo quy chế quản lý đô thị của huyện Đak Đoa. Sau khi hoàn thành xây dựng, nhà đầu tư phải hoàn thành việc kiểm toán, tất toán đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung phục vụ dân cư, mới xem xét bàn giao lại cho địa phương quản lý

**Điều 4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:** Quý IV năm 2023.

**Điều 5. Quy mô dự án, hình thức đầu tư, dự kiến tổng mức đầu tư:**

- Hình thức đầu tư: Theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế (Điều 22 Luật Đầu tư năm 2020).

- Quy mô dự án:

+ Đất Thương mại dịch vụ:

Chiều cao công trình: Từ 3 đến 7 tầng.

Mật độ xây dựng: không quá 40%.

+ Đất xây dựng nhà ở liền kề:

Chiều cao công trình: từ 2 đến 7 tầng.

Mật độ xây dựng: không quá 80%.

+ Các hạng mục khác (khoảng lùi công trình, hàng rào bao quanh, cảnh quan cây xanh...) thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 160 tỷ đồng (*một trăm sáu mươi tỷ đồng*).

**Điều 6. Quy định về xây dựng và tiến độ thực hiện dự án.**

- Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện đúng theo danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật theo như Điều 1.

- Triển khai xây dựng dự án đúng quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá khi triển khai phải thực hiện đúng theo Quy mô đã được phê duyệt tại Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND huyện Đak Đoa.

- Trước khi xây dựng nhà, công trình tổ chức trúng đấu giá phải hoàn thành các thủ tục về quản lý, xây dựng nhà ở theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước. Việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật phải hoàn chỉnh, nghiệm thu đưa vào sử dụng, đồng thời phần nhà phố thương mại phải thi công hoàn thiện trước khi tiến hành khai thác, kinh doanh theo quy định.

- Tiến độ thực hiện hoàn thành dự án: Không quá 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày được bàn giao đất thực địa.

- Tổ chức trúng đấu giá không được chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án khi chưa có đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014.

**Điều 7. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, thành phần hồ sơ đăng ký, mức phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, bước giá:**

**1. Đối tượng tham gia đấu giá:** Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56, đồng thời đảm bảo các điều kiện tại Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013.

**2. Điều kiện được tham gia đấu giá:** Điều kiện về năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá, về cam kết tiến độ triển khai dự án như sau:

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có Giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh liên quan đến đầu tư, kinh doanh bất động sản và vốn pháp định không thấp hơn 100 tỷ đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Nhà đầu tư có hồ sơ chứng minh đã triển khai đầu tư hoàn thành hạng mục xây dựng và quản lý vận hành ít nhất 02 dự án có tính chất tương tự (bao gồm dự án Khu đô thị; Khu đô thị mới; nhà ở thương mại, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng), có quy mô diện tích đất từ 01 ha đất trở lên, với tổng mức đầu tư dự án tối thiểu 160 tỷ đồng (khi nộp hồ sơ, Nhà đầu tư cung cấp các tài liệu chứng minh nội dung này bao gồm: Quyết định chủ trương đầu tư Dự án hoặc Giấy chứng nhận đầu tư Dự án hoặc Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất và Giấy phép xây dựng cho ít nhất một hạng mục công trình trong dự án (đối với trường hợp dự án đang xây dựng) hoặc văn bản của cấp có thẩm quyền xác nhận dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng) đối với dự án đã hoàn thành xây dựng.

- Nhà đầu tư phải xác định rõ tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư: vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư (vốn góp của nhà đầu tư), vốn huy động (vay ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty mẹ, ...). Nhà đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án.

- Chứng minh vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư là doanh nghiệp đã hoạt động trên 02 năm phải có báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của doanh nghiệp; báo cáo tài chính phải đầy đủ và đúng theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015. Đối với những tổ chức, đơn vị bắt buộc phải

kiểm toán: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Đối với những tổ chức, đơn vị không bắt buộc phải kiểm toán thì khuyến khích báo cáo tài chính 02 năm gần nhất được kiểm toán.

+ Đối với doanh nghiệp mới thành lập: Có giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại.

+ Trường hợp doanh nghiệp đã sử dụng vốn chủ sở hữu để đầu tư các dự án khác (ngoài dự án tham gia đấu giá) thì phải có bảng kê danh mục các dự án đang thực hiện và vốn chủ sở hữu đã sử dụng.

- Chứng minh vốn huy động: Văn bản cam kết của ngân hàng, tổ chức tài chính, các tổ chức khác, cá nhân cho vay để đầu tư dự án tham gia đấu giá.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải lập Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư phù hợp với mục đích là xây dựng nhà ở thương mại với tổng đầu tư dự kiến tối thiểu 160 tỷ đồng.

- Chứng minh vốn chủ sở hữu của tổ chức tham gia đấu giá để thực hiện dự án thể hiện tại báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2022 không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án đề xuất nêu trên (nếu không đáp ứng thì hồ sơ không hợp lệ).

- Nhà đầu tư tham gia dự án này không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

- Mỗi tổ chức chỉ được 01 (một) đơn vị tham gia đấu giá; có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 01 (một) doanh nghiệp 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 01 (một) doanh nghiệp tham gia đấu giá.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có cam kết thực hiện tiến độ đúng theo tiến độ thực hiện dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

### **3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:**

- Đơn đăng ký tham gia theo mẫu do Tổ chức có chức năng thực hiện đấu giá phát hành.

- Hồ sơ năng lực tài chính;

- Hồ sơ năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư;

- Báo cáo tóm tắt thực hiện Dự án;

- Báo cáo tài chính kiểm toán của Nhà đầu tư năm 2021, 2022;

- Các cam kết của Nhà đầu tư.

### **4. Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:**

- Phí tham gia đấu giá (tiền bán hồ sơ):

+ Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 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 mức thu: 3.000.000 đồng/hồ sơ.

+ Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá.

+ Phí tham gia đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản thu và không được hoàn trả (trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được).

- Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể như sau:

+ Tiền đặt trước: Bằng 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của khu đất bán đấu giá. Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản của tổ chức đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại hoặc bằng bảo lãnh của ngân hàng.

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

### **5. Bước giá:**

Bước giá (là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề): Bằng 2% giá khởi điểm của khu đất đấu giá.

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

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 42 Luật đấu giá tài sản 2016.

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

Thực hiện theo quy định tại Thông tư 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.

**Điều 10. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:** Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 8 quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Gia Lai.

**Điều 12. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

Giao Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất huyện Đak Đoa trực tiếp triển khai tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 13. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:**

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường, 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.

### **Điều 14. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất**

### **1. Niêm yết việc đấu giá:**

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 thị trấn Đak Đoa nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

b) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại điểm a của mục 1, Điều 14 trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đak Đoa (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 thị trấn Đak Đoa.

**2. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất:** Ngoài việc niêm yết quy định tại mục 1, Điều 14 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; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

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

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai quy định tại điểm a, mục 2, Điều 14 trong hồ sơ đấu giá.

### **Điều 15. Các hành vi bị nghiêm cấm.**

Các hành vi bị nghiêm cấm đối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, tổ chức tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác liên quan thực hiện theo quy định tại Điều 9 Luật đấu giá tài sản.

### **Điều 16. Điều kiện tiến hành cuộc bán đấu giá.**

- Cuộc bán đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 tổ chức trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp chỉ có 01 tổ chức 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 kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

### **Điều 17. Các trường hợp đặc biệt trong cuộc đấu giá.**

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

a) Tại cuộc bán đấu giá, tổ chức đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố tổ chức trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của tổ chức trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có tổ chức trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

b) Tổ chức 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 tổ chức trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá tổ chức này từ chối kết quả trúng đấu giá thì tổ chức trả giá liền kề là tổ chức trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít



nhất bằng giá đã trả của tổ chức từ chối kết quả trúng đấu giá và tổ chức 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 tổ chức từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc tổ chức trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

### **3. Trường hợp tổ chức tham gia đấu giá trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm:**

a) Trường hợp một hoặc một số tổ chức tham gia đấu giá trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm, thì người điều hành đấu giá vẫn tiếp tục cuộc bán đấu giá với những tổ chức còn lại. Những tổ chức 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 tổ chức tham gia đấu giá 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 tổ chức tham gia đấu giá trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm quy định tại điểm a, b khoản này thì xem như vi phạm quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả lại, khoản tiền này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

#### **Điều 18. Đấu giá không thành.**

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

- a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có tổ chức đăng ký tham gia đấu giá.
- b) Tại cuộc đấu giá không có tổ chức trả giá hoặc không có tổ chức chấp nhận giá.
- c) Tổ chức trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định.
- d) Tổ chức đã trả giá rút lại giá đã trả, tổ chức đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận mà không có tổ chức trả giá tiếp theo quy định.
- e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định.
- g) Đã hết thời hạn đăng ký mà khu đất đấu giá chỉ có một tổ chức đăng ký tham gia đấu giá.

2. Trong thời hạn 03 (ba) 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 19. Phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất:**

Thực hiện theo quy định tại điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 và Điều 7 Quyết định Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Gia Lai.

#### **Điều 20. Hủy kết quả đấu giá tài sản.**

- Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- Việc hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện khi quá thời hạn 105 ngày, kể từ ngày ký thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế mà tổ chức trúng đấu giá vẫn chưa nộp đủ tiền sử dụng đất trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước (NSNN). Trong đó: Thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế và thời hạn 15 ngày kể từ ngày hết hạn nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại theo thông báo, nhưng tổ chức trúng đấu giá vẫn không nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước; đồng thời đã thực hiện thông báo nộp tiền trúng đấu giá 02 lần trong vòng 10 ngày.

- Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất huyện phối hợp cùng cơ quan thuế tổng hợp báo cáo UBND cấp có thẩm quyền, tham mưu hồ sơ hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả lại, khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước.

### **Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trúng đấu giá.**

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

a) 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;

b) 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 và khiếu nại, tố cáo.

2. Tổ chức 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.

c) Thực hiện việc kê khai các hồ sơ, thủ tục cần thiết để cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển mục đích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **Điều 22. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Gia Lai và Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

2. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

3. Quá thời hạn quy định tại khoản 1, 2 điều này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

### **Điều 23. UBND huyện giao:**

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: Thẩm định hồ sơ, trình UBND huyện phê duyệt quyết định đấu giá. Phối hợp thẩm định hồ sơ, điều kiện của tổ chức tham gia

đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá. Thẩm định và trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Căn cứ các nhiệm vụ liên quan, UBND huyện giao Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng Tư pháp, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài chính Kế hoạch, Chi Cục thuế khu vực Đak Đoa - Mang Yang và các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Hội đồng tư vấn phát triển quỹ đất huyện để thực hiện phương án này.

**Điều 24. Nội dung khác:**

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 Hội đồng phát triển quỹ đất và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất của huyện phối hợp với các cơ quan có liên quan kịp thời báo cáo UBND huyện để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /