

Số: /TTr-TTPTQĐ

Yên Thế, ngày tháng 02 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 47 lô đất ở
tại các xã Đồng Kỳ, Đồng Hưu, Xuân Lương và thị trấn Phồn Xương

Kính gửi: UBND huyện Yên Thế

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 20/2022/QĐ-UBND ngày 18/7/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang,

Căn cứ Quyết định số 03/2023/QĐ- UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 20/2022/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh;

Trung tâm Phát triển quỹ đất và QLTTGT, XD, MT huyện trình UBND huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 47 lô đất ở các xã Đồng Kỳ, Đồng Hưu, Xuân Lương và thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (Chi tiết thể hiện tại phương án đấu giá kèm theo).

Đề nghị UBND huyện xem xét, phê duyệt để tổ chức đấu giá QSD đất ở theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu : HS, VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Toàn

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 47 lô đất ở tại các xã Đồng Kỳ, Đồng Hưu, Xuân Lương và thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang

*kèm theo Tờ trình số: /TTr-TTPTQĐ ngày tháng 02 năm 2023 của
Trung tâm PTQĐ&QLTTGT, XD, MT huyện Yên Thế)*

1. Phạm vi áp dụng

Phương án này áp dụng cho việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là đấu giá) có thu tiền sử dụng đất đối với 47 lô đất ở tại các xã Đồng Kỳ, Đồng Hưu, Xuân Lương và thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật.

2.1. Diện tích, loại đất, vị trí các lô đất:

- Tổng diện tích 47 lô đất: 5.326,6m². Trong đó:
 - + Khu dân cư mới xã Đồng Kỳ có 39 lô đất với tổng diện tích: 3.761,1m²;
 - + Khu dân cư trung tâm xã Xuân Lương có 3 lô đất với tổng diện tích 789,5m²;
 - + Khu dân cư thôn Công Châu, xã Đồng Hưu có 4 lô đất với tổng diện tích 631m²;
 - + Khu dân cư TDP Hội, thị trấn Phồn Xương với diện tích 145m²;
- Loại đất: Đất ở.
- Vị trí các lô đất: Tại các xã Đồng Kỳ, Đồng Hưu, Xuân Lương và thị trấn Phồn Xương, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

(Danh sách các thửa theo biểu chi tiết kèm theo)

2.2. Hạ tầng kỹ thuật:

Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng gồm:

- San nền: San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được duyệt.
- Hệ thống mương thoát nước thải: Được xây dựng hệ thống mương thoát nước đảm bảo, phù hợp với quy hoạch chi tiết.
- Hệ thống đường giao thông và hành lang an toàn: Đảm bảo quy định hiện hành.
- Tài sản trên đất: Không.

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

- Mục đích: Đất ở;
- Hình thức: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Các thửa đất được phép xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

Dự kiến trong tháng 3 năm 2022

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

5.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở bao gồm hộ gia đình, cá nhân (*gọi tắt là người tham gia đấu giá*) được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì có quyền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này.

5.2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

- 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.

- Người làm việc trong đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

- Người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất ở và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người đó.

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; 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.

5.3 Điều kiện tham gia đấu giá:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành kèm theo bản phô tô chứng minh thư nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân của người tham gia đấu giá, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá và thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường.

- Tại thời điểm tham gia đấu giá có đủ năng lực hành vi nhân sự và nộp đầy đủ các phí, khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

a) Phí tham gia đấu giá:

Thực hiện theo 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, cụ thể như sau:

- Từ 200 triệu VNĐ trở xuống: Mức thu 100.000 VNĐ/01 hồ sơ;
- Từ 200 triệu trở lên đến 500 triệu VNĐ: Mức thu 200.000 VNĐ/01 hồ sơ;
- Từ 500 triệu VNĐ trở lên: Mức thu 500.000 VNĐ/01 hồ sơ.

b) Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải nộp cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá một khoản tiền đặt trước tối thiểu là 15% (mười lăm phần trăm) và tối đa là 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá và được UBND huyện phê duyệt.

- Xử lý tiền đặt trước: theo quy định tại Điều 39 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

6. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá

Hình thức trả giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng.

7. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện:

- Kinh phí tổ chức đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính Quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản và 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; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

- Nguồn kinh phí thực hiện: Ngân sách nhà nước (từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất).

8. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

Giá trị thu được đối với 47 lô đất trên dự kiến là: 30 tỷ đồng.

Nguồn thu từ kết quả đấu giá được thực hiện vào việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của huyện và các nhiệm vụ khác theo quy định.

9. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá:

Thực hiện việc lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư số 02/2022/TT-BTP, ngày 08/2/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

10. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

UBND huyện giao Trung tâm phát triển quỹ đất và Quản lý trật tự giao thông, xây dựng, môi trường huyện lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất trên theo trình tự, thủ tục tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

11. Quy định một số nội dung khác

11.1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất ở sau khi trúng đấu giá QSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế.

11.2. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và xử lý tiền đặt trước

Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72, Luật đấu giá tài sản năm 2016; 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định; Quyết định số 20/2022/QĐ-UBND, ngày 18/7/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

11.3. Các nội dung khác có liên quan đến đấu giá QSD đất không thuộc quy định cụ thể tại phương án này thì thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp luật.