

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ sở nhà, đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

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 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của 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 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.

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 511/TTr-STC ngày 21/10/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ sở nhà, đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Phương án nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBND TP Quy Nhơn;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K16.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng

PHƯƠNG AN

**Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ sở
nhà, đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2022
của Chủ tịch UBND tỉnh)*

**PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. 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 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản;
- Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- 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;
- 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;
- 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 của 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;
- 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 3349/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại cơ sở nhà, đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá là các tổ chức kinh tế, 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 sử dụng tài sản đấu giá vào mục đích làm nhà ở phù hợp theo quy hoạch của cơ quan cấp có thẩm quyền.

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. Vị trí, diện tích đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất

1. Vị trí: khu đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn gồm có 02 ngôi nhà, có giới cận như sau:

a) Ngôi nhà 1 (tại thửa số 83, tờ bản đồ địa chính số 35)

- Hướng Đông Nam giáp đường Lê Lai.
- Hướng Tây Nam giáp sân chung.
- Các hướng còn lại giáp nhà dân.

b) Ngôi nhà 2 (tại thửa số 131, tờ bản đồ địa chính số 35)

- Hướng Đông Nam giáp đường Lê Lai.
- Hướng Đông Bắc giáp sân chung.

- Hướng Tây Bắc giáp hẻm nội bộ.
- Các hướng còn lại giáp nhà dân.

2. Danh mục, diện tích

a) Ngôi nhà 1 (tại thửa số 83, tờ bản đồ địa chính số 35) (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số TLVP:2059-2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 13/10/2022):

- Đất:
- + Diện tích thửa đất là: 46,0m².
- + Mục đích sử dụng đất: đất ở.
- Tài sản gắn liền đất:
- + Diện tích sàn xây dựng: 46,0m².
- + Hiện trạng: nhà 01 tầng, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole.

b) Ngôi nhà 2 (tại thửa số 131, tờ bản đồ địa chính số 35) (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số TLVP:2060-2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 13/10/2022):

- Đất:
- + Diện tích thửa đất là: 35,2m².
- + Mục đích sử dụng đất: đất ở.
- Tài sản gắn liền đất:
- + Diện tích sàn xây dựng: 35,2m².
- + Hiện trạng: nhà 01 tầng, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole.

Điều 4. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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

Điều 5. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ tháng 11 năm 2022.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH 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 tham gia đấu giá phải đảm bảo quy định tại Điều 2 Phương án này. Đối với tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thì người đại diện cho tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

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 tài sản theo quy định.

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm quyền sử dụng đất, tài sản trên 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 người tham gia đấu giá 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 thì tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho người tham gia đấu giá.

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. Khoản tiền đặt trước bằng 17% giá khởi điểm đấu giá và được làm tròn đến hàng triệu đồng.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Tổ chức đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá (trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước 16 giờ của ngày cuối cùng trước ngày mở cuộc đấu giá).

Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức đấu giá 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 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh 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 tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện của tổ chức tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Hồ sơ tham gia đấu giá được nộp trực tiếp và được Tổ chức đấu giá tài sản 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

Căn cứ Khoản 3 Điều 14 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh, quy định bước giá đấu giá là 4% giá trị khởi điểm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu đất số 01 đường Lê Lai, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn và được làm tròn đến hàng triệu đồng.

Khi tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên) (theo Văn bản số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh).

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 tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau:

1. Bước 1. Hình thức bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: thực hiện theo Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Bước 2. Hình thức bỏ phiếu trực tiếp: Tại vòng đấu giá tiếp theo thực hiện việc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp: trình tự thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Trường hợp sau 10 vòng đấu giá vẫn còn ít nhất 02 người tham gia đấu giá trả giá, cho phép người điều hành cuộc đấu giá áp dụng hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp cho vòng đấu giá cuối cùng (vòng đấu thứ 11) để chọn ra người trúng đấu giá với giá trả cao nhất. Trường hợp những người tham gia đấu giá cùng trả một mức giá cao nhất thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra đơn vị trúng đấu giá (theo Văn bản số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh).

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

1. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá: Thực hiện theo 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.

2. Chế độ thù lao dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017, Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 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 đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

1. Dự kiến giá trị thu được: tăng 4% so với giá khởi điểm đấu giá;
2. Đề xuất 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 đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá tài sản có trách nhiệm lựa chọn, ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu thầu năm 2013, Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Sở Tài chính Bình Định.

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

1. Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của Nhà nước, chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả bán đấu giá.

2. Ban hành Quy chế đấu giá theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 14. Các khoản thu phát sinh từ việc tổ chức đấu giá tài sản

Các khoản thu phát sinh từ việc tổ chức đấu giá tài sản (tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiền trúng đấu giá tài sản; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016) được nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính.

Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản cụ thể như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá người mua có trách nhiệm thanh toán 50% tiền mua tài sản và nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính.

- Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người mua có trách nhiệm thanh toán 50% tiền mua tài sản còn lại và nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính.

- Trường hợp quá thời hạn quy định nêu trên mà người mua tài sản chưa hoàn thành việc thanh toán tiền mua tài sản cho Sở Tài chính thì người mua tài sản phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản và quy định việc nộp tiền chậm nộp phải được ghi rõ tại Quy chế bán đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản.

- Trường hợp đã ký hợp đồng mua bán tài sản hoặc thanh toán tiền mua tài sản nhưng sau đó người mua tài sản không mua nữa thì được xử lý theo hợp đồng ký kết và pháp luật về dân sự.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung có liên quan đến việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng không được quy định trong Phương án này thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

2. 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./.