

QUY CHẾ

Bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum.

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 62/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2017 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; 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 18/3/2013 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 05/4/2013 của UBND tỉnh Kon Tum về việc sửa đổi, bổ sung Điều 2, Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 18/3/2013 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 30/4/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kon Tum về việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Kon Tum về việc kiện toàn Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Văn bản số 440/UBND-HTKT ngày 22/02/2017 của UBND tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch để giới thiệu vị trí xây dựng trường THCS Liên Việt Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô còn lại chưa tổ chức đấu giá tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định 200/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất còn lại chưa đấu giá tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo Quy chế bán đấu giá các lô đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla Thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, như sau:

CHƯƠNG I

CÁC THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT.

1. Vị trí, diện tích và số lô đất đấu giá.

(Theo Thông báo bán đấu giá số 26/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 14/08/2018 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và bảng phụ lục chi tiết kèm theo)

2. Thời hạn sử dụng đất.

- Đất ở: Thời hạn sử dụng lâu dài.

- Đất dịch vụ thương mại: Thời hạn sử dụng 50 năm.

3. Các thông tin về kiến trúc, xây dựng.

- Cos san nền theo quy hoạch và dự án đã phê duyệt là: 521m; độ chặt san nền sau lu lèn đạt K90.

- Chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, các quy định kiến trúc khác; Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất Đợt 04 năm 2018 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla thuộc tổ dân phố 01, phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Tất cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan đến việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy

định của Luật Đất đai năm 2013 và có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Đối tượng được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá.

Tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong và ngoài tỉnh có nhu cầu sử dụng đất, có khả năng về tài chính để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo Đồ án quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng không được 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, 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;

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 loại tài sản đó.

Điều 4. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

a. Có tờ khai tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá, các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá với số lượng lô, thửa đất không hạn chế.

b. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính.

- Đối với tổ chức phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật;

- Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu

giá đất đã chia lô, thừa làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

c. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá trên 01 thửa đất đưa ra đấu giá (*hộ gia đình được thể hiện theo Sổ hộ khẩu*); một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 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 một doanh nghiệp tham gia đấu giá 01 thửa đất.

d. Điều kiện để tổ chức, doanh nghiệp, được tham gia đấu giá QSD đất ở (*để kinh doanh bất động sản*).

- Tổ chức, doanh nghiệp được phép tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đất ở) để kinh doanh phải có giấy phép đăng ký kinh doanh bất động sản “*Theo quy định tại Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản*”.

2. Đăng ký tham gia đấu giá:

a. Đối tượng, người 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 Hội đồng bán đấu giá trong thời hạn theo thông báo.

b. Người tham gia đấu giá phải nộp đủ phí tham gia đấu giá (*phí hồ sơ tham gia đấu giá*) và tiền đặt trước (đặt cọc). Phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước được nộp cho Hội đồng bán đấu giá.

c. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình nộp hồ sơ và 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 5. Quy định về cách thức đấu giá

1. Chỉ tổ chức đấu giá khi có từ 02 hồ sơ khách hàng đăng ký trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá/01 thửa đất, lô đất.

2. Việc bán đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

3. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín (bỏ vào thùng phiếu) trực tiếp tại cuộc đấu giá và không giới hạn vòng trả giá.

4. Thời gian địa điểm bán hồ sơ và tổ chức đấu giá đất:

(*Theo Thông báo bán đấu giá số 26/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 14/08/2018 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất*).

5. Thời gian kết thúc nhận hồ sơ, nộp tiền đặt cọc:

((Theo Thông báo bán đấu giá số 26/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 14/08/2018 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 6. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá

(Theo Thông báo bán đấu giá số 26/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 14/08/2018 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 7. Bước giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Bước giá đấu giá:
 - Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.
 - Bước giá của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề là 1% giá khởi điểm của lô đất (thửa đất) đưa ra đấu giá làm tròn lên.
2. Tiền đặt trước (tiền đặt cọc) tham gia đấu giá.
 - Tiền đặt trước (tiền đặt cọc) là số tiền của người tham gia đấu giá (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) phải nộp cho tổ chức đấu giá để tham gia đấu giá.
 - Tiền đặt trước là 5% giá khởi điểm của lô đất (thửa đất) đưa ra đấu giá làm tròn lên.

Điều 8. Phí tham gia đấu giá tài sản

Phí tham gia đấu giá: Thu theo quy định tại Thông báo bán đấu giá của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và không trả lại cho người mua nếu không tham gia đấu giá.

Trường hợp lô, thửa đất chỉ có 01 người tham gia đấu giá thì không tổ chức đấu giá. Số tiền đã nộp phí tham gia đấu giá trong trường hợp này được hoàn trả lại.

Điều 9. Xử lý khoản tiền đặt trước và tiền phí đấu giá

1. Không trả lại tiền đặt trước (tiền đặt cọc) trong các trường hợp sau:
 - a. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
 - b. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - c. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - d. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - đ. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Xử lý tiền phí đăng ký tham gia đấu giá (tiền mua hồ sơ đấu giá).

- a. Phí đăng ký tham gia đấu giá (tiền mua hồ sơ đấu giá) được sử dụng để chi cho việc tổ chức đấu giá, không hoàn trả lại cho người đăng ký tham gia đấu giá.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

b. Tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá.

Tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá không được tính lãi.

+ Đối với tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá mà trúng đấu giá thì được cộng vào khoản tiền phải nộp sau khi trúng đấu giá để được giao đất hoặc cho thuê đất. Trung tâm phát triển quỹ đất nộp vào tài khoản tiền gửi có mục đích của Sở Tài chính mở tại Kho bạc nhà nước tỉnh khoản tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá trong thời hạn hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ ngày Trung tâm phát triển quỹ đất nộp vào tài khoản tiền gửi có mục đích của Sở Tài chính khoản tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất gửi cơ quan thuế danh sách số tiền đặt cọc người trúng đấu giá đã nộp (số hiệu chứng từ, ngày nộp, số tiền đã nộp) kèm theo chứng từ nộp tiền (bản photo) để cơ quan thuế ban hành thông báo.

+ Đối với tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá mà không trúng đấu giá thì được trả lại theo thông báo sau (02) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Điều 10. Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá

- Hình thức nộp tiền sử dụng đất 01 (một) lần.

- Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển qua, Cơ quan thuế gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá như sau: (Tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thời hạn nộp tiền sử dụng đất).

Nộp tiền sử dụng đất:

Số tiền sử dụng đất nộp lần 1 = Số tiền sử dụng đất phải nộp/2 - Số tiền đã đặt trước.

Số tiền sử dụng đất nộp lần 2 = Số tiền sử dụng đất phải nộp/2

Thời hạn nộp tiền:

Lần 1: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế (nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo).

Lần 2: Trong vòng 60 ngày tiếp theo (nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo).

+ Nộp lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan thuế.

- Quá ngày phải nộp theo quy định mà người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền sử dụng đất và Lệ phí trước bạ theo Thông báo của Cơ quan Thuế thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo mức thu qui định của Luật Quản lý thuế.

- Chứng từ nộp tiền trúng đấu giá, lệ phí trước bạ người trúng đấu giá nộp lại cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 11. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng trúng đấu giá

1. Căn cứ vào kết quả đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

2. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt, sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thuê đất theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí theo quy định.

Khi bàn giao đất tại thực địa, trường hợp diện tích đo đạc tại thực địa nhỏ hơn diện tích trúng đấu giá thì người trúng đấu giá được hoàn trả khoản tiền chênh lệch diện tích theo giá trúng đấu giá (theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá), trường hợp diện tích bàn giao lớn hơn diện tích trúng đấu giá thì người trúng đấu giá phải nộp bổ sung thêm khoản tiền chênh lệch diện tích theo giá trúng đấu giá (theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá). Số tiền được trả lại hoặc nộp thêm tính theo đơn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất (đơn giá/m²) ghi trong biên bản đấu giá.

3. Trong thời hạn thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ tiền lô đất (thửa đất) trúng đấu giá theo quy định, nếu người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo thời gian quy định thì bị tính tiền chậm nộp theo qui định của Luật Quản lý thuế.

4. Hủy kết quả trúng đấu giá: Trường hợp quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày cơ quan thuế ban hành Thông báo nộp tiền nếu tổ chức, cá nhân người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì tổ chức, cá nhân người trúng đấu giá coi như từ chối mua tài sản, sẽ bị hủy kết quả đấu giá và bị mất khoản tiền đặt trước và số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có).

5. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh (cơ quan thường trực giúp việc cho Hội đồng trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất) đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào tài khoản tiền gửi có mục đích của Sở Tài chính mở tại Kho bạc nhà nước tỉnh, nộp lệ phí trước bạ và tiền chậm nộp (nếu có) vào tài khoản thu ngân sách nhà nước theo thông báo của Cơ quan Thuế theo quy định.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Các Ông (bà) thành viên Hội đồng đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan có trách nhiệm chấp hành Quy chế này.

Quy chế của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tỉnh áp dụng cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất Đợt 04 năm 2018./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay b/c);
- Thành viên HĐ (đ/biết);
- Sở TC, Sở TN&MT (b/c);
- TTPTQĐ tỉnh (t/hiện);
- Lưu VT- HĐ;

T.M HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ QSDĐ TỈNH
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
PHẠM ĐỨC HẠNH