

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án  
Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn,  
thành phố Thanh Hóa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*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 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

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

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật nhà ở; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đầu tư về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi bổ sung một số điều nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày*

15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong đấu tài sản;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐ ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đầu tư về lựa chọn nhà đầu tư;

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 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; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 528/TTr-STNMT ngày 06/7/2021 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 481/BCTĐ-STP ngày 13/7/2021 của Sở Tư pháp).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; gồm những nội dung chính sau:

### **1. Thông tin chung về khu đất**

a) Vị trí: Khu đất đấu giá thực hiện dự án thuộc MBQH điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa phê duyệt kèm theo Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh (vị trí, ranh giới theo sơ đồ ranh giới khu đất đấu giá kèm theo).

b) Tổng diện tích khu đất đấu giá là: 130.752,3 m<sup>2</sup>; trong đó:

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là: 55.395,0 m<sup>2</sup> (gồm 28 lô đất ở biệt thự, diện tích là: 9.707,9 m<sup>2</sup> và 508 lô đất ở chia lô, diện tích là: 45.687,1 m<sup>2</sup>).

- Diện tích đất xây dựng nhà văn hóa, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, chung cư nhà ở xã hội là: 75.357,3 m<sup>2</sup> (gồm: đất văn hóa cộng đồng là: 2.086,1 m<sup>2</sup>; đất cây xanh là: 732,5 m<sup>2</sup>; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật là: 52.990,0 m<sup>2</sup>; đất chung cư nhà ở xã hội là: 19.548,7 m<sup>2</sup>).

c) Hiện trạng khu đất đấu giá: đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## **2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất**

a) Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất (đất biệt thự, đất chia lô) là: 55.395,0 m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (thực hiện dự án khu dân cư).

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Diện tích đất xây dựng nhà văn hóa, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, chung cư nhà ở xã hội là: 75.357,3 m<sup>2</sup>.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Người trúng đấu giá không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, người trúng đấu giá phải bàn giao các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đất cây xanh, bãi đỗ xe và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật), phần diện tích đất văn hóa, đất chung cư nhà ở xã hội cho địa phương quản lý.

**3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:** Quý III năm 2021.

## **4. Đối tượng và điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

### **4.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá**

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 và Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## 4.2 Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

Người 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 khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định khi trúng đấu giá.

b) Điều kiện về vốn, năng lực tài chính:

Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư, đồng thời phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện.

- Có cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, tài chính đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án này.

c) Điều kiện về năng lực kinh nghiệm:

Người tham gia đấu giá phải có năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự cụ thể như sau:

- Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư hoặc liên danh nhà đầu tư:

Nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu thực hiện tối thiểu 01 dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá hoặc là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá, đảm bảo theo tiêu chí sau:

+ Đối với dự án: Đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây, có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 60% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá; dự án mà người tham gia đấu giá có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 60% yêu cầu vốn chủ sở hữu của dự án đấu giá.

+ Đối với gói thầu/hợp đồng xây lắp: Đã kết thúc trong 05 năm gần đây, có giá trị phần công việc người tham gia đấu giá tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện: Đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá, đã kết thúc trong 05 năm gần đây, có giá trị phần

công việc đã tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá.

d) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư này.

đ) Có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

e) Không vi phạm quy định pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa xác nhận thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án. Không nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

f) Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (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.

g) Trường hợp liên danh đứng tên chung trong tham gia đấu giá, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận, cam kết vốn tham gia trong liên danh, quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên liên danh.

h) Trường hợp liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện người tham gia đấu giá, thành viên liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện chỉ được tham gia trong 01 hồ sơ đấu giá với tư cách là nhà đầu tư độc lập, thành viên liên danh.

#### 4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định về thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm thẩm định hồ sơ và thông báo cho người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định, trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo đúng quy định.

- Phải chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá, trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải đúng theo quy định của pháp luật.

## **5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước**

a) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 5.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ (*Bằng chữ: năm triệu đồng trên một bộ hồ sơ*).

b) Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đối với 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Tiền đặt trước được thu bằng hình thức nộp tiền vào 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.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá. Thời hạn nộp trong 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá. 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.

## **6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá khi thực hiện đấu giá**

a) Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trọn gói toàn bộ diện tích 55.395,0 m<sup>2</sup> (gồm: 28 lô đất biệt thự và 508 lô đất chia lô) thuộc MBQH điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa được phê duyệt theo Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh, theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất tại vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

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

b) Bước giá: Bước giá để tổ chức đấu giá bằng 1% (một phần trăm) mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

## **7. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất**

- Từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa được phê duyệt kèm theo Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Từ tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Nội dung chi: Theo quy định tại 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.

### **8. Tiền sử dụng đất và đề xuất sử dụng**

- Số tiền sử dụng đất là số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá nộp ngân sách nhà nước.
- Số tiền sử dụng đất thu được từ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

### **9. Phương thức lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá**

Thực hiện theo Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và các quy định hiện hành có liên quan.

**10. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:** Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

### **11. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm**

a) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh quyết định đấu giá. Hồ sơ trình quyết định đấu giá theo quy định tại Điều 11 Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh.

b) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định đấu giá của UBND tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa nộp hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định giá khởi điểm theo quy định.

c) Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa tiến hành lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản và thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

d) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công, Tổ chức đấu giá tài sản gửi hồ sơ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất về Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa để thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

## **12. Cách xác định người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá là Người có giá trả cao nhất của vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đó.

- Trường hợp có từ 02 (hai) khách hàng trở lên cùng trả một giá cao nhất và không có khách hàng nào yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành phiên đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả Người trúng đấu giá.

## **13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

a) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ Tổ chức đấu giá tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa lập hồ sơ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 19 Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

c) UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

## **14. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất**

a) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá.

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Quá thời hạn theo quy định trên mà người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan Thuế thì sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:



Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Người trúng đấu giá (trong đó phải có chứng từ xác nhận nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính khác có liên quan của Người trúng đấu giá), Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người trúng đấu giá theo quy định hiện hành (chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích trúng đấu giá khi người trúng đấu giá hoàn thành nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến việc thực hiện dự án, không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất).

c) Bàn giao đất thực địa:

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, UBND thành phố Thanh Hóa, UBND các phường: Đông Vệ, Quảng Thành và Đông Sơn thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người trúng đấu giá; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

d) Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định điều chỉnh bổ sung lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá bình quân trên 1 m<sup>2</sup> nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

### **15. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản và Tổ chức đấu giá tài sản**

a) Đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản: Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, có quyền và trách nhiệm:

- Thực hiện các nội dung liên quan đến việc tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 47, Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 14 Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh và các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh về: xác nhận việc hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất đấu giá trước khi lập hồ sơ trình quyết định đấu giá; đề xuất đối tượng, điều kiện về năng lực kinh nghiệm của người tham gia đấu giá; tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Tổ chức cho người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế cùng các hồ sơ liên quan làm cơ sở cho người tham gia đấu giá ký cam kết về việc không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các hồ sơ liên quan và chấp hành đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan trước khi tham gia đấu giá.

- Tổ chức thực hiện việc quy định cụ thể các tiêu chí làm cơ sở đánh giá điều kiện năng lực kinh nghiệm của người đăng ký tham gia đấu giá đảm bảo quy định hiện hành của pháp luật.

- Xác định tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, làm cơ sở đánh giá điều kiện vốn sở hữu của đối tượng khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

## **16. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, Người trúng đấu giá**

a) Đối với người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

- Phải đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế cùng các hồ sơ liên quan. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá phải ký cam kết với đại diện đơn vị tổ chức đấu giá tài sản về việc không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các hồ sơ liên quan và chấp hành đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan trước khi tham gia đấu giá.

- Chấp hành nghiêm nội quy của cuộc đấu giá.

b) Đối với người trúng đấu giá:

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Phải nộp các khoản phí và lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình, phân diện tích: hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất nhà văn hóa, đất khuôn cây xanh, đất chung cư nhà ở xã hội.

### **17. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá**

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành.

- Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh theo dự án đầu tư.

- Bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính, chuyên môn, kỹ thuật của đơn vị.

- Văn bản xác nhận của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa (đối với người tham gia đấu giá do Cục thuế tỉnh Thanh Hóa quản lý và người tham gia đấu giá không đăng ký mã số thuế trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa) hoặc văn bản xác nhận của các Chi cục thuế (đối với người tham gia đấu giá do các Chi cục thuế trong địa bàn tỉnh Thanh Hóa được phân cấp quản lý) về việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) với Ngân sách Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Cam kết cho vay vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án này.

- Báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm tham gia đấu giá hoặc năm trước liền kề năm tham gia đấu giá) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; trường hợp Người tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ chức đấu giá thì phải nộp báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán tính từ thời điểm thành lập đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ; tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án này và các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, môi trường, đầu tư xây dựng; cam kết về tính chính xác và trung thực của hồ sơ nộp tham gia đấu giá.

- Báo cáo về danh mục các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, trong đó ghi rõ tên dự án, địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện (đảm bảo hay không đảm bảo), tổng mức đầu tư; vốn chủ sở hữu đã dành cho các dự án đang đầu tư theo quy định là bao nhiêu đồng, có vi phạm hay không vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật,... và việc dành vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng.

- Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh.

- Trường hợp người tham gia đấu giá là liên danh thì hồ sơ tham gia đấu giá phải có chữ ký của đại diện hợp pháp của tất cả các thành viên liên danh hoặc thành viên đại diện liên danh theo thỏa thuận liên danh. Văn bản thỏa thuận liên danh phải có chữ ký của đại diện hợp pháp của tất cả các thành viên trong liên danh. Trường hợp người tham gia đấu giá có đối tác cùng thực hiện phải nộp Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác cùng thực hiện; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác cùng thực hiện phải có chữ ký của đại diện hợp pháp của các bên.

- Hồ sơ chứng minh năng lực kinh nghiệm theo quy định tại quy chế cuộc đấu giá và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan.

### **18. Quy định về việc xây dựng công trình trên đất**

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá phải tổ chức tháo dỡ, hạ ngầm tuyến đường dây 35kV hiện trạng để thực hiện dự án đảm bảo theo MBQH đã được phê duyệt; Người trúng đấu giá phải đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô và hoàn thiện mặt trước nhà ở chia lô, nhà ở biệt thự đối với 536 lô đất trúng đấu giá trong dự án khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án theo đúng quy hoạch, thiết kế đô thị và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và các quy định hiện hành khác của Nhà nước.

### **19. Xử lý vi phạm**

a) Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- 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 ngày 17/11/2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai về đầu tư xây dựng thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật có liên quan khác.

c) Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

## **20. Quy định khác.**

- Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh về kết quả thẩm định các nội dung của phương án đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Quyết định này.

- Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa được ban hành tại Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện; đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, KTTC (ĐNV).
- PAĐGD 21-04

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**