

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2040/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 17 tháng 6 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án: Khu dân cư,
tái định cư khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC;

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;

Căn cứ Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế 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 2744/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 12/01/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất Khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2016;

Theo đề nghị của UBND thị xã Sầm Sơn tại Tờ trình số 1242/TTr-UBND ngày 12/5/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 567/TTr-STNMT ngày 03/6/2016 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án:

Khu dân cư, tái định cư khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án: Khu dân cư, tái định cư khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

- Vị trí khu đất: Khu đất thuộc khu phố Sơn Hải, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn có ranh giới như sau:

- + Phía Đông: Giáp đường Phạm Bành.
- + Phía Tây: Giáp đường Đoàn Thị Điểm.
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Bắc: Giáp đường Lê Lợi (QL 47).
- Tổng diện tích đất ở chia lô: 6.795,6 m²

Trong đó:

+ Số lô đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất là 60 lô (gồm 39 lô, từ lô A1-A39 và 21 lô, từ lô B1- B21) với diện tích 6.131,3 m².

+ Số lô bố trí tái định cư là 06 lô, với diện tích 664,3 m² (lô A40, A41, A42, B22, B23, B24).

- Hiện trạng khu đất: Đã bồi thường GPMB và đang đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt).

- 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: Theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tối đa không quá 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Quy định về việc xây dựng công trình:

+ Trong thời hạn 24 tháng (hai mươi bốn tháng) kể từ ngày được bàn giao đất, khách hàng trúng đấu giá phải tổ chức thực hiện xây dựng hoàn thành toàn bộ nhà thô của 19 lô đất có vị trí mặt đường Lê Lợi theo đúng quy hoạch và xây dựng hoàn thành móng nhà của mỗi lô đất còn lại; thiết kế đô thị và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt và các quy định hiện hành khác của Nhà nước khi chuyển nhượng.

+ Nếu quá thời hạn 12 tháng (mười hai tháng) mà khách hàng trúng đấu giá không triển khai thực hiện dự án hoặc chậm tiến độ đầu tư dự án quá 24 tháng (hai mươi tư tháng) so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho phép là vi phạm Quy chế đấu giá và sẽ bị xử lý thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các quy định tại khoản 14.2 và 14.3 mục 14 Phương án này và các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Quý III năm 2016.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước

a) Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Quyết định 4949/2015/QĐUBND ngày 27/12/2015 của UBND tỉnh.

b) Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước

- Phí tham gia đấu giá

Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng/1 bộ hồ sơ).

- Khoản tiền đặt trước

Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 10% giá khởi điểm đấu giá của 60 lô đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng, hoặc chuyển khoản, hoặc Giấy bảo lãnh dự án đấu giá của ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay của ngân hàng với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 03 (ba) tháng trở lên kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

5. Hình thức đấu giá và bước giá khi thực hiện cuộc bán đấu giá

a) Hình thức đấu giá

- Đấu giá trọn gói toàn bộ 60 lô đất (từ lô số A1 đến lô A39 và từ lô B1 đến lô số B21), với tổng diện tích là 6131,3 m².

- Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp.

b) Bước giá

Bước giá để tổ chức đấu giá bằng 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức việc thực hiện đấu giá:

Kinh phí và các khoản chi phí để tổ chức thực hiện đấu giá từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất mặt bằng quy hoạch theo Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn.

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

- Căn cứ xác định dự kiến giá trị tối thiểu thu được: Giá đất quy định tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất Khách sạn Sầm Sơn, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 12/01/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Giá trị tối thiểu dự kiến: Dự kiến giá trị tiền sử dụng đất tối thiểu thu được là 49.720.000.000 đồng (Bốn mươi chín tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng).

- Sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Số tiền sử dụng đất thu được sử dụng để thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), phần còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện việc đấu giá

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND thị xã Sầm Sơn.

10. 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, UBND thị xã Sầm Sơn gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá.

- Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

- + Nộp tiền sử dụng đất lần 1: Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của UBND thị xã Sầm Sơn, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% giá trị quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước;

- + Nộp tiền sử dụng đất lần 2: Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày tiếp theo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của UBND thị xã Sầm Sơn;

- + Hết thời hạn nộp tiền theo quy định trên, người trúng đấu giá chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền chậm nộp theo Luật Quản lý thuế.

- + Quá 90 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất nếu người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, UBND thị xã Sâm Sơn có trách nhiệm báo cáo kết quả và hoàn thiện hồ sơ đề nghị 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 có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo ủy quyền, phối hợp với UBND thị xã Sâm Sơn và UBND phường Trường Sơn tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo các đơn vị có liên quan cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

11. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh.

12. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh.

13. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá

13.1 Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

a) Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành;

- Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong đó có ngành nghề kinh doanh “Xây dựng nhà các loại; Kinh doanh bất động sản”;

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

- Cam kết cho vay vốn để thực hiện dự án của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính;

- Báo cáo tài chính năm 2015 (đối với đơn vị thành lập trước ngày 31/12/2014) đã được tổ chức kiểm toán độc lập xác nhận;

- 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 hiện hành khác của pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo vệ đất đai;

- Danh mục các dự án mà đối tượng tham gia đấu giá đang đầu tư, ghi rõ tên dự án, tổng mức đầu tư, vốn chủ sở hữu dành cho đầu tư dự án, địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện (đảm bảo hay không đảm bảo), có vi phạm hay không vi

phạm các quy định hiện hành của pháp luật,...

- Phương án đầu tư xây dựng.

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành;

- Bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Cam kết cho vay vốn để thực hiện dự án của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính;

- Phương án đầu tư xây dựng;

- 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 hiện hành khác của pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo vệ đất đai.

13.2. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ

a) Hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng có tên trong danh sách mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

b) Điều kiện về năng lực tài chính, kỹ thuật, không vi phạm pháp luật đất đai

- Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: Phải có vốn thuộc sở hữu của mình dành để thực hiện dự án này không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án nêu.

Vốn thuộc chủ sở hữu thể hiện trong Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015.

Trường hợp đối tượng tham gia đấu giá dự án này, hiện nay đang thực hiện một hoặc một số dự án đầu tư khác, thì phải xác định, giải trình rõ vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình dành cho các dự án khác là bao nhiêu đồng, dành để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng.

Trường hợp đối tượng tham gia đấu giá là doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan tổ chức có thẩm quyền về vốn thực có dành để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án.

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Phải có đủ điều kiện và khả năng tài chính để thực hiện dự án, phải được các ngân hàng thương mại nơi đối tượng tham gia đấu giá mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của đối tượng tham gia đấu giá không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án. Thời điểm xác nhận trong thời hạn 30 ngày tính đến ngày nộp hồ sơ.

c) Không nợ đọng tiền sử dụng đất với ngân sách nhà nước. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

d) Phải chứng minh có đủ điều kiện về kỹ thuật để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

đ). Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

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

13.3. Cách xác định người trúng đấu giá

- Đơn vị, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá là người có giá trả cao nhất 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 2 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.

14. Xử lý vi phạm:

14.1. 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 đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng, hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không hợp lệ;

- Tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm đối với vòng 01 (một) và trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trực tiếp cộng thêm bước giá đối với vòng đấu thứ 02 (hai) trở đi;

- Trả giá cao nhất của vòng đấu đó nhưng rút lại giá đã trả;

- Vi phạm nội quy đấu giá trong trường hợp: Trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác, có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết đim giá tại cuộc đấu giá bị đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập Biên bản về những vi phạm này;

- Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

14.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai về đầu tư xây dựng, chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo Hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã ký thì bị xử phạt theo Hợp đồng.

14.3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được bàn giao đất nhưng không tiến hành đầu tư xây dựng theo thời gian quy định thì bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai. Người trúng đấu giá phải tự thanh lý toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về các khoản nợ và nghĩa vụ tài chính có liên quan.

14.4. 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.

15. Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo đúng Quy chế bán 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 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan.

Điều 2. Căn cứ nội dung tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, UBND thị xã Sầm Sơn triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND thị xã Sầm Sơn thực hiện; đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền.

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

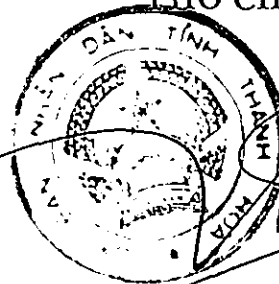
Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để BC);
 - PCT Lê Thị Thìn;
 - Lưu: VT, KTTC.
- QDKP 16-118

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Thị Thìn