

Số: 125 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 21 tháng 01 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án
tòa nhà chung cư thuộc MBQH số 1413/QĐ-UBND,
phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2016; 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; Quyết định số 5411/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án tòa nhà chung cư thuộc MBQH số 1413/QĐ-UBND phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 11/TTr-STNMT ngày 06 tháng 01 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án tòa nhà chung cư thuộc MBQH số 1413/QĐ-UBND, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, gồm các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

1.1. Vị trí khu đất: Dự án được thực hiện trên Lô CC2, thuộc MBQH số 1413/QĐ-UBND ngày 04/5/2013, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, vị trí khu đất tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp khu đất sân bóng;
- Phía Tây giáp đường Lê Văn kéo dài;
- Phía Đông giáp đường hiện trạng 24m;
- Phía Nam giáp đường hiện trạng 12m.

1.2. Diện tích khu đất:

Khu đất có tổng diện tích quy hoạch là: 7.288,77 m², bao gồm:

- Diện tích 4.565 m² đất cây xanh, sân đường nội bộ: Sau khi đầu tư hạ tầng hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt, nhà đầu tư bàn giao cho địa phương phối hợp quản lý.

- Diện tích 2.723,77 m² đất xây dựng 03 tòa nhà chung cư: Nhà đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất, trong đó:

+ Chung cư số 1: Diện tích 967,44 m², cao 21 tầng, mục đích sử dụng đất: Căn hộ ở.

+ Chung cư số 2: Diện tích 788,89 m², cao 21 tầng, mục đích sử dụng:

Từ tầng 1 đến tầng 3: Trung tâm thương mại, Văn phòng.

Từ tầng 4 đến tầng 21: Căn hộ ở.

+ Chung cư số 3: Diện tích 967,44 m², cao 21 tầng, mục đích sử dụng đất: Căn hộ ở.

1.3. Hiện trạng khu đất: Đã được bồi thường GPMB và đầu tư hạ tầng.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

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

4.1. 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.

4.2. 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: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng/1 bộ hồ sơ).

- Khoản tiền đặt trước

+ Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là: 1.700.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ tham gia đấu giá (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng một bộ hồ sơ đấu giá). Tiền đặt trước được thu bằng tiền đồng Việt Nam hoặc Giấy bảo lãnh dự 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). Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và phải nộp chậm nhất 02 (hai) ngày trước khi cuộc đấu giá chính thức tiến hành.

- Ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, tổ chức được hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với UBND thành phố Thanh Hóa phải chuyển tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá vào tài khoản 3941, Mã quan hệ ngân sách 9062462 của Phòng Tài chính Kế hoạch thành phố Thanh Hóa, tạm giữ tiền sử dụng đất gửi tại Kho bạc Nhà nước thành phố Thanh Hóa; tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá được tổ chức đấu giá trả lại cho khách hàng chậm nhất 02 (hai) ngày kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc.

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

5.1 Hình thức đấu giá: Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín.

5.2 Bước giá khi thực hiện cuộc bán đấu giá

Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp là 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 và thực hiện đấu giá từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án tòa nhà chung cư thuộc MBQH số 1413/QĐ-UBND, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.

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

- Giá trị dự kiến: Dự kiến giá trị thu được là 16.516.000.000 đồng (Mười sáu tỷ, năm trăm mười sáu triệu đồng)

- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

Số tiền sử dụng đất thu được sau khi trừ đi chi phí GPMB và đầu tư hạ tầng sẽ phân chia các cấp Ngân sách các cấp theo quy định.

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

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

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: UBND thành phố Thanh Hóa tổ chức thực hiện.

10. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất.

10.1 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 thành phố Thanh Hóa 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 thành phố Thanh Hóa, 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 thành phố Thanh Hóa;

+ Hết thời hạn nộp tiền theo quy định trên, khách hàng 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.

10.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định, UBND thành phố Thanh Hóa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường, làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo ủy quyền và phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Đông Vệ thực hiện 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 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.

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 (trong đó thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);

- 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;

- Phương án triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng;

- Danh mục các dự án mà Nhà đầu tư 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.

b) Đối với cá nhân:

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành (trong đó thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);

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

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:

- Điều kiện về vốn: Khái toán tổng mức đầu tư của dự án: 618.042.000.000 đồng (trong đó: Tiền sử dụng đất: 16.516.000.000 đồng; chi phí đầu tư xây dựng công trình: 601.526.000.000 đồng).

+ Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: Nhà đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình dành để thực hiện dự án này tối thiểu là 123.608.000.000 đồng (Một trăm hai mươi ba tỷ sáu trăm lẻ tám triệu đồng).

Trường hợp nhà đầu tư 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, dành cho dự án này là bao nhiêu tiền.

Trường hợp khách hàng 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 nhỏ hơn 123.608.000.000 đồng (Một trăm hai mươi ba tỷ sáu trăm lẻ tám triệu đồng).

+ Đối với cá nhân: Phải có đủ điều kiện và khả năng tài chính để thực hiện dự án, phải được các ngân hàng thương mại nơi khách hàng mở tài khoản

xác nhận về số dư tiền gửi của khách hàng không nhỏ hơn 123.608.000.000 đồng (Một trăm hai mươi ba tỷ, sáu trăm lẻ tám triệu đồng). Thời điểm xác nhận trong thời hạn 30 ngày tính đến ngày nộp hồ sơ.

- 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 các dự án đầu tư khác.

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

- 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.

- 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.

Điều 2. Căn cứ nội dung tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, UBND thành phố Thanh Hóa 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 thành phố Thanh Hóa 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 Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, 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 b/c);
 - Lưu: VT, KTTC.
- QDKP 16-006



Lê Thị Thìn