

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 nhà ở thuộc khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác  
xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn**

**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 Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2020 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; 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 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;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*

*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 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 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; Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Sầm Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 3936/UBND-THKH ngày 29/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác, xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 27/4/2021; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 3260/SXD-QLN ngày 20/5/2021,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác, xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn; gồm những nội dung chính sau:

### **1. Thông tin chung về khu đất**

a) Vị trí: Khu đất đấu giá thuộc MBQH chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác, xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 14/03/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; giáp ranh:

- Phía Đông: Giáp đường ven biển.
- Phía Tây: Giáp đường khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 166/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/4/2021.

b) Diện tích: Tổng diện tích khu đất đấu giá 14.311,0 m<sup>2</sup> (gồm 127 lô cụ thể: Từ lô F1:01 đến lô F1:21; từ lô F2:01 đến lô F2:06; từ lô F2:11 đến lô F2:13; lô F2:19; lô F2:20; từ lô G1:01 đến lô G1:16; lô G1:27; từ lô G2:06 đến lô G2:10; từ lô H1:03 đến lô H1:11; từ lô H1:13 đến lô H1:21; từ lô H2:01 đến lô H2:11; từ lô H2:16 đến lô H2:21; từ lô B1:04 đến lô B1:06; từ lô B1:17 đến lô B1:20; từ lô B2:18 đến lô B2:21; từ lô B2:11 đến lô B2:15; từ lô E1:01 đến lô

E1:07; lô E1:13; lô E1:14; từ lô E2:08 đến lô E2:20 theo MBQH phê duyệt tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 14/3/2018, điều chỉnh tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 14/11/2019, được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Văn bản số 6985/SXD-PTĐT ngày 11/11/2019).

c) Hiện trạng khu đất đấu giá: Đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

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

a) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

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

c) Thời hạn sử dụng đất: Theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt tối đa không quá 50 năm tính từ ngày UBND tỉnh ký 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.

d) Quy định về việc xây dựng công trình trên đất

- Trong thời hạn 12 tháng (mười hai tháng) kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải tổ chức thực hiện hoàn thành xây dựng công trình trên đất (bao gồm phần nhà thô của 127 lô đất trúng đấu giá) 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 và các quy định hiện hành khác của Nhà nước.

- Nếu quá thời hạn 12 tháng (mười hai tháng) mà người 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 b, c Mục 18 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 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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.

### **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.

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

Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư 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).

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, có phương án xây dựng khả thi, hiệu quả.

c) 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 chịu trách nhiệm xác định thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án. Không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

d) 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 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.

đ) 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.

#### 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 quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) là: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng/01 bộ hồ sơ).

b) Tiền đặt trước: Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất của khu đất đấu giá với diện tích 14.311,0 m<sup>2</sup> (gồm 127 lô đất ở) tính theo giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên 01 (một) bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Tiền đặt trước được gửi 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.

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.

### **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 127 lô đất ở, tổng diện tích 14.311,0 m<sup>2</sup> (gồm các lô: Từ lô F1:01 đến lô F1:21; từ lô F2:01 đến lô F2:06; từ lô F2:11 đến lô F2:13; lô F2:19; lô F2:20; từ lô G1:01 đến lô G1:16; lô G1:27; từ lô G2:06 đến lô G2:10; từ lô H1:03 đến lô H1:11; từ lô H1:13 đến lô H1:21; từ lô H2:01 đến lô H2:11; từ lô H2:16 đến lô H2:21; từ lô B1:04 đến lô B1:06; từ lô B1:17 đến lô B1:20; từ lô B2:18 đến lô B2:21; từ lô B2:11 đến lô B2:15; từ lô E1:01 đến lô E1:07; lô E1:13; lô E1:14; từ lô E2:08 đến lô E2:20 theo MBQH phê duyệt tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 14/3/2018, điều chỉnh tại Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 14/11/2019, được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Văn bản số 6985/SXD-PTĐT ngày 11/11/2019), 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**

- Nguồn kinh phí: Từ tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu tiền sử dụng đất khi đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác, xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn.

- 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 tiền sử dụng đất thu được từ kết quả đấu giá**

- Số tiền sử dụng đất thu được 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:** UBND thành phố Sầm Sơn.

## **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, UBND thành phố Sầm Sơn 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, UBND thành phố Sầm Sơn 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, UBND thành phố Sầm Sơn 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 UBND thành phố Sầm Sơn 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất từ Tổ chức đấu giá tài sản, UBND thành phố Sầm Sơn lập hồ sơ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận 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, UBND thành phố Sầm Sơn 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 chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Quá 120 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Việc hủy kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và được ghi trong quy chế cuộc 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 bao gồm cả tiền chậm nộp (nếu có), nghĩa vụ tài chính 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 liên quan 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 UBND thành phố Sầm Sơn, UBND xã Quảng Đại 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 1m<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**

UBND thành phố Sầm Sơn có 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 Chủ tịch UBND tỉnh về xác nhận việc hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá trước khi lập hồ sơ trình quyết định đấu giá, tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Tổ chức cho người tham gia đấu giá đến khu đất đấu giá để kiểm tra và ký vào biên bản công nhận đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật trước khi tham gia đấu giá.

- Thực hiện đầy đủ nhiệm vụ được giao tại điểm a, Mục 11 Công văn số 3936/UBND-THKH ngày 29/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh và chủ động giải quyết hình thức lựa chọn của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, đảm bảo tuân thủ 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 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 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 và ký vào biên bản công nhận đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật với đại diện đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản, trước khi tham gia đấu giá.

- Chấp hành đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo phương án đấu giá được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- 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; thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm b, Mục 11 Công văn số 3936/UBND-THKH ngày 29/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh và quy định có liên quan.

## **17. 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 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 phù hợp theo quy định.

- Cam kết cho vay đủ 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.

- Văn bản xác nhận của cơ quan thuế về việc không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc không vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- 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 từ thời điểm thành lập 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; tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, 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.

- Báo cáo danh mục cụ thể từng dự án mà Người tham gia đấu giá đang đầu tư tại thời điểm tham gia đấu giá, trong đó ghi rõ tên dự án, tổng mức đầu tư, vốn chủ sở hữu dành cho đầu tư các dự án theo quy định; 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,...và việc dành vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng.

- Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh khả thi theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 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.

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

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản 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 (vốn tự có dành riêng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án này).

- Cam kết cho vay đủ 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 tự có dành để thực hiện dự án này.

- Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh khả thi theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Văn bản xác nhận của cơ quan Thuế về việc không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc không vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ; tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, 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.

- Giấy tờ chứng minh là người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

+ Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu.

+ Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **18. 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, chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

c) 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.

d) 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.

## **19. Quy định khác.**

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, UBND thành phố Sầm Sơn 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 UBND thành phố Sầm Sơn 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; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; 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, KTTT (ĐNV).
- PADGD 21-02

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



**Nguyễn Văn Thi**