

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 phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn),
phường Bắc Sơn, 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 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 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng 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 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; 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 26/03/2021 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 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 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 chính 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;

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 Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh về việc 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 Hoá;

Căn cứ 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 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 Công văn số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn);

Căn cứ Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 720/TTr-STNMT ngày 16/8/2021 và Công văn số 1577/STP-XDVB ngày 13/8/2021 của Giám đốc Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn; gồm những nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

a) Vị trí: Khu đất đấu giá thực hiện dự án thuộc mặt bằng quy hoạch (MBQH) chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư phố Bình Sơn), phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn được phê duyệt theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND thành phố Sầm Sơn.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 64/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020.

b) Diện tích: Tổng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án 76.772,21 m²; trong đó:

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất: 41.362,71 m² (gồm 43 lô đất ở biệt thự, diện tích 19.512,06 m² và 169 lô đất ở liền kề, diện tích 21.850,65 m²).

- Diện tích đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất: 1295,58 m².

- Diện tích đất xây dựng các hạng mục công trình nhà đầu tư phải bàn giao lại cho địa phương quản lý: 34.113,92 m² (*Hạ tầng kỹ thuật, gồm: san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng và các hạng mục khác trong phạm vi dự án: 26.326,75 m²; cây xanh: 2.787,19 m², sân thể thao: 3.656,06 m²; nhà văn hóa: 664,63 m²; bãi đỗ xe: 679,29 m²*).

c) Hiện trạng khu đất đấu giá: đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng và cam kết di chuyển 02 tuyến đường điện 22Kv đi qua dự án cùng với quá trình thi công hạ tầng kỹ thuật (theo báo cáo của UBND thành phố Sầm Sơn tại Công văn số 1211/UBND-PTĐ ngày 02/4/2021). Việc di chuyển 02 tuyến đường điện 22Kv theo phương án hạ ngầm được thực hiện đồng thời với việc thi công hạ tầng kỹ thuật.

2. Mục đích, hình thức, thời hạn giao đất, cho thuê đất

a) Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất: 41.362,71 m² (*gồm 43 lô đất ở biệt thự thuộc các khu đất có ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4, tổng diện tích 19.512,06 m²; 169 lô đất ở liền kề thuộc các khu đất có ký hiệu: LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, tổng diện tích 21.850,65 m²*).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

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

- Thời hạn sử dụng đất: 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.

b) Diện tích đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất: 1.295,58 m².

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn cho thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Diện tích đất xây dựng các hạng mục công trình nhà đầu tư phải bàn giao lại cho địa phương quản lý: 34.113,92 m².

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 đối với diện tích đất này*). Người trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục khác trong phạm vi dự án, cây xanh, sân thể thao, nhà văn hóa, bãi đỗ xe thuộc tổng diện tích 34.113,92 m² nêu trên theo

quy hoạch, dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng Người trúng đấu giá bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

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

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Đối tượng được tham gia đấu giá là người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 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, 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 hoặc phương án đầu tư theo quy định, 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 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 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 quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) là: 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng/01 bộ hồ sơ*).

b) Tiền đặt trước: Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đưa ra đấu giá (gồm 41.362,71 m² đất ở và 1.295,58 m² đất thương mại dịch vụ).

- 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, tiền thuê 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 212 lô đất, tổng diện tích 41.362,71 m² (gồm 43 lô đất ở biệt thự thuộc các khu đất có ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4; 169 lô đất ở liền kề thuộc các khu đất có ký hiệu: LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7) và 1.295,58 m² đất thương mại dịch vụ thuộc MBQH chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn phê duyệt theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, 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% 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

a) Nguồn kinh phí: Từ tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Tây đường Lý Tự Trọng (khu dân cư khu phố Bình Sơn).

b) Nội dung chi: Theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

8. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và đề xuất sử dụng

a) Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá nộp ngân sách nhà nước.

b) Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thu từ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được 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 về việc 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 5 (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 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

a) 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.

b) 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. Công nhận kết quả trúng 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 công nhận 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, tiền thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

a) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 phát hành và 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 tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan Thuế thì 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 và 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, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất 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, tiền thuê 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 phường Bắc 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 trên 01 m² 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 UBND tỉnh, 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, 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.

- Thực hiện nhiệm vụ được giao Công văn số 3828/UBND-THKH ngày 26/3/2021 và Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh; chủ động giải quyết việc lựa chọn hình thức dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của chủ 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 về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tổ chức thực hiện 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 đúng quy định của pháp luật và phương án này.

- 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 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 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 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.

- Lựa chọn hình thức và thực hiện việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- 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 (các căn nhà ở xây thô và công trình thương mại dịch vụ) 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 Sầm Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục khác trong phạm vi dự án, cây xanh, sân thể thao, nhà văn hóa, bãi đỗ xe thuộc tổng diện tích 34.113,92 m².

17. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

- 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.

- Văn bản xác nhận của Cục thuế Thanh Hóa (đối với người tham gia đấu giá do Cục thuế 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh.

- 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.

- 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.

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

Trong thời hạn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình trên đất (bao gồm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục khác trong phạm vi dự án, cây xanh, sân thể thao, nhà văn hóa, bãi đỗ xe; xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 43 căn nhà ở biệt thự (thuộc các khu đất có ký hiệu: BT1, BT2, BT3, BT4) và 169 căn nhà ở liền kề (thuộc các lô đất có ký hiệu: LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7); công trình thương mại dịch vụ; nhà văn hóa 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.

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục khác trong phạm vi dự án, cây xanh, sân thể thao, nhà văn hóa, bãi đỗ xe thuộc tổng diện tích 34.113,92 m² thì trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất Người trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ và bàn giao cho địa phương quản lý.

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 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, tiền thuê đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất, tiền thuê 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, Sở Tư pháp 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, 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; 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).
- PAĐGD 21-13

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



Nguyễn Văn Thi