

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và quảng trường biển xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn (MBQH ban hành kèm theo Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng 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 số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng 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; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 2763/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1058/TTr-STNMT ngày 28/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và quảng trường biển xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn (MBQH ban hành kèm theo Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá); gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí: thuộc địa giới hành chính xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn.

1.2. Ranh giới khu đất: Được xác định theo MBQH chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 và trích lục bản đồ địa chính số 518/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 25/8/2023, khu đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Nam: Giáp bờ biển;
- Phía Đông Bắc: Giáp đường quy hoạch;

- Phía Tây Nam: Giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường quy hoạch.

1.3. Diện tích khu đất đấu giá là: 28.038 m²; trong đó:

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất (Đất thương mại, dịch vụ) là 10.204 m².

- Diện tích đất không thu tiền sử dụng đất là 17.834 m², gồm: 6.888 m² đất cây xanh đơn vị ở và 10.946 m² đất giao thông hạ tầng kỹ thuật (Diện tích, loại đất theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 và Trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 358/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 của Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 29/6/2023; theo Thông tư số 25/2015/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên môi trường: Đất thương mại dịch vụ (du lịch dịch vụ) ký hiệu TMD; đất giao thông hạ tầng kỹ thuật ký hiệu GT).

1.4. Hạ tầng kỹ thuật khu đất:

Khu đất đấu giá đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi khu đất đấu giá theo đúng quy hoạch, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định.

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

2.1. Diện tích đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất: 10.204 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 thuê đất: 50 năm tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2.2. Diện tích đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật nhà đầu tư phải bàn giao lại cho địa phương quản lý: 17.834 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 trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được duyệt và không được trừ vào tiền thuê đất trúng đấu giá phải nộp; 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: Quý IV năm 2023.

4. Người được tham gia đấu giá và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

4.1. Người được tham gia đấu giá

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

4.2.1. Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải 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 đơn cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

b) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai; khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

- Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án; 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.

- 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 xác định theo các căn cứ sau đây: kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

d) Phải nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trước khi tổ chức cuộc đấu giá theo quy định.

đ) Trường hợp có từ 02 (hai) công ty sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được 01 (một) công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (công ty tham gia đấu giá tự khai, tự lựa chọn cử thành viên tham gia và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện).

e) Người đại diện theo pháp luật đăng ký tham gia đấu giá, trường hợp người đại diện theo pháp luật không thể đăng ký tham gia đấu giá thì có thể ủy quyền theo quy định và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc ủy quyền, kết quả thực hiện.

f) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về thực hiện dự án theo Luật kinh doanh bất động sản.

4.2.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được 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 đơn cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

b) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai; khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

- Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án; 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.

- 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 xác định theo các căn cứ sau đây: kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

d) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

e) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về thực hiện dự án theo Luật kinh doanh bất động sản.

5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc

5.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là: 4.000.000 đồng đối với 01 bộ hồ sơ (*Bằng chữ: Bốn triệu đồng/một bộ hồ sơ*).

5.2. Tiền đặt trước:

Mức tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và quảng trường biển xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá.

b) Khoản tiền đặt trước được thu bằng đồng Việt Nam, theo hình thức nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán riêng của Tổ chức đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại.

c) 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.

5.3. Xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 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 ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

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

6.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trọn gói toàn bộ diện tích 28.038 m² theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. 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.

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

6.3. Bước giá:

a) Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

b) Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp là 1% (một phần trăm) mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

6.4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá, được quy định tại phương án đấu giá này, quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

7. Kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

7.1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Dự toán ngân sách nhà nước giao cho UBND thành phố Sầm Sơn để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

7.2. Quản lý sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

7.3. Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

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

Số tiền trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại khoản 3 Điều 20 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 ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành có liên quan.

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

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và Điều 13 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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

11.1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, 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 để thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

Hồ sơ để thẩm định, trình quyết định đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

11.2. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, UBND thành phố Sầm Sơn có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh phê duyệt;

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

12. Cách xác định người trúng đấu giá

12.1. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

12.2. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

12.3. Người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận cách thức tiến hành bỏ phiếu và số vòng đấu giá.

13. Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

13.1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho UBND thành phố Sầm Sơn để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

13.2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, mục 13 phương án này từ Tổ chức đấu giá tài sản, UBND thành phố Sầm Sơn lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

13.3. UBND tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sầm Sơn, Cục Thuế tỉnh, Sở Tư pháp và Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

14. Nộp tiền thuê đất; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Thông báo nộp tiền thuê đất: chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan Thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

14.2. Thời hạn nộp tiền tiền thuê đất:

a) Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo.

b) Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền thuê đất thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân 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 bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

d) Trường hợp sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) hoặc do yêu cầu quản lý, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì nghĩa vụ tài chính liên quan điều chỉnh quy hoạch (nếu có) được xác định theo quy định.

14.3. Nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Người trúng đấu giá ngoài việc thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá, phải nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và các nghĩa vụ khác có liên quan (nếu có) theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và các nghĩa vụ khác có liên quan (nếu có) theo quy định, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tổ chức bàn giao đất trên thực địa, không trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

16. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

16.1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất trong vòng 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

16.2. Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc tính từ ngày thứ 121 kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo về việc người trúng đấu giá không nộp tiền thuê đất hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo thời hạn nêu trên đến Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Sầm Sơn (đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá) để lập hồ sơ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

16.3. Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế, UBND thành phố Sầm Sơn lập hồ sơ đề nghị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định.

17. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức đấu giá tài sản

17.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh về xác nhận hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất đấu giá và xác nhận hiện trạng các tuyến đường giao thông kết nối đến ranh giới khu đất đấu giá, đảm bảo người trúng đấu giá có thể triển khai đầu tư xây dựng ngay sau khi hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục liên quan.

b) Xác định tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, làm cơ sở đánh giá điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

c) 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 Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại mục 9 phương án này và các quy định có liên quan; Giám sát thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

d) Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn 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 có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

đ) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án này và pháp luật hiện hành.

17.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Điều 14 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

b) Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

c) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án này và quy định của pháp luật hiện hành.

18. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, Người trúng đấu giá

18.1. Đối với người tham gia đấu giá:

a) Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

b) Phải đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế khu đất, cùng các hồ sơ liên quan. Nếu 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 tại phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

c) Chấp hành nghiêm nội quy của cuộc đấu giá.

18.2. Đối với người trúng đấu giá:

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

b) Phải nộp tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định;

c) Phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) theo quy định; 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.

d) 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.

đ) Thực hiện xây dựng công trình trên đất đúng theo quy hoạch, tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

19. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

19.1. Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài:

a) Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành;

b) Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

c) 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.

d) 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.

đ) 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.

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

g) Bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định; 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.

h) 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.

19.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

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

b) 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.

c) 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. Số tiền cam kết cho vay phải bằng hoặc lớn hơn phần còn lại của tổng mức đầu tư dự kiến sau khi đã trừ phần nguồn vốn chủ sở hữu người tham gia đấu giá đã cam kết để thực hiện dự án.

d) 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.

đ) 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.

e) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ chứng minh, cụ thể như sau:

- 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 và 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.

20. 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 hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật; đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi khu đất đấu giá theo đúng quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt theo quy định của pháp luật.

21. Xử lý vi phạm

21.1. 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:

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

- b) 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.

- c) 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.

- d) 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.

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

21.2. Quá thời hạn nộp tiền theo quy định tại mục 14 Điều 1 quyết định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được nộp tiền vào ngân sách

nhà nước, Cục Thuế tỉnh không thu, hạch toán khoản tiền (nếu có) do người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp.

21.3. 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 xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

21.4. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá quyền sử dụng đất, cho người nộp tiền thuê đất, chiếm dụng, tham ô 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.

22. Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và quảng trường biển xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn không quy định cụ thể tại phương án này được áp dụng theo các quy định hiện hành tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Sầm Sơn và Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của nội dung tham mưu về phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và quảng trường biển xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, được phê duyệt tại quyết định này.

2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, các đơn vị có trách nhiệm:

2.1. UBND thành phố Sầm Sơn triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật; đồng thời, khẩn trương rà soát, trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đấu giá khu đất nêu trên tại danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương rà soát, tham mưu, trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đấu giá khu đất nêu trên tại danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; 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.

4. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Sầm Sơn trong đảm bảo an ninh trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thành phố Sầm Sơn tăng cường công tác nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, đấu tranh và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách Nhà nước.

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, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; 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;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTT.
- PADG 23-18

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



Nguyễn Văn Thi