

Số 1051/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, Phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 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 năm 2013;

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

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

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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 thuê đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 23/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do UBND phường Phổ Quang quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1 thôn Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1 thôn Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

Theo đề nghị của UBND thị xã Đức Phổ tại Tờ trình số 146/TTr-UBND ngày 08/9/2022 và đề xuất của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4790/TTr-STNMT ngày 16/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, Phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, Phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ; Thủ trưởng Tổ chức đấu

giá tài sản và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Báo Quảng Ngãi;
- Đài PT-TH tỉnh;
- VPUB: PCVP, KTHH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (lnphong331)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Phước Hiền

10/10/10

10/10/10

10

10

10/10/10

10/10/10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10



PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 22/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất này được áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất (*gọi tắt là đấu giá*) để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ theo chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 theo quy định.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh phù hợp với nội dung thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ (*gọi tắt là đơn vị tham gia đấu giá*), thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ theo quy hoạch được phê duyệt thì có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 2 của Phương án này được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ (*Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất*) quy định và phát hành (*có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ*). Đơn vị tham gia đấu giá không được phép sử dụng mẫu đơn phôi. Người ký đơn đăng ký tham gia đấu giá và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của đơn vị đăng ký tham gia đấu giá hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được người đại diện theo pháp luật của đơn vị đăng ký tham gia đấu

giá ủy quyền. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của đơn vị đăng ký tham gia đấu giá đồng thời được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020), khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá phải xây dựng Phương án đầu tư trên khu đất diện tích 60.282,6m² theo các quy định hiện hành, phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022, trong đó phải thể hiện một số nội dung cơ bản như: Quy mô đầu tư, thiết kế mặt bằng tổng thể, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, số tầng cao, khái toán tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, tiến độ thực hiện dự án, thiết kế nhà mẫu đối với nhà ở thương mại,... Trong đó, suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình trong Phương án đầu tư do đơn vị đăng ký tham gia đấu giá xây dựng không thấp hơn các quy định hiện hành của Nhà nước.

Đơn vị tham gia đấu giá phải cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và nội dung chấp thuận đầu tư dự án, đồng thời cam kết đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hoàn chỉnh 44 căn nhà ở thương mại và các công trình công cộng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, triển khai thực hiện dự án đầu tư đưa đất vào sử dụng trong thời gian 12 tháng và theo đúng tiến độ đề ra trong Phương án đầu tư và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

Hồ sơ kèm theo bản sao có chứng thực giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có chức năng kinh doanh bất động sản và phù hợp với Phương án đầu tư.

4. Đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, bao gồm: Điều kiện về năng lực kinh nghiệm và năng lực tài chính nhằm đảm bảo việc đầu tư xây dựng đúng theo tiến độ đề ra trong Phương án đầu tư:

a) Năng lực kinh nghiệm:

Đã thực hiện ít nhất 02 (hai) dự án có tính chất tương tự dự án nêu trong Phương án này trên phạm vi toàn quốc với quy mô diện tích tối thiểu là 06ha. Trong đó:

+ Một (01) dự án đã đầu tư hoàn thành theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trên phạm vi diện tích được cấp thẩm quyền giao đất, đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo có xác nhận của cơ quan Thuế và được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân (*phải có tài liệu chứng minh*).

+ Một (01) dự án có tổng mức đầu tư lớn hơn hoặc bằng tổng mức đầu tư dự án này đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo có xác nhận của cơ quan Thuế, đã đầu tư hoàn thành theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trên phạm vi diện tích đất được cấp thẩm quyền giao đất và được cấp có thẩm quyền xác nhận (*phải có tài liệu chứng minh*).

Đơn vị tham gia đấu giá cung cấp bảng tổng hợp danh sách và hồ sơ các dự án thuộc lĩnh vực tương tự với dự án đang xem xét trong đó cần thể hiện: Tổng mức vốn đầu tư; tổng giá trị gói thầu/hợp đồng; vai trò của đơn vị tham gia đấu giá trong dự án; tính chất tương đồng với dự án đang xem xét; tiến độ thi công hoàn thành; kèm theo các tài liệu chứng minh.

b) Năng lực tài chính: Doanh nghiệp phải chứng minh khả năng tài chính đủ để nộp tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo Quyết định chấp thuận đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022. Trong đó:

- Vốn thuộc sở hữu của mình bố trí để thực hiện dự án tối thiểu bằng 20% tổng mức đầu tư xây dựng dự án được duyệt ($20\% \times 165 \text{ tỷ đồng} = 33 \text{ tỷ đồng}$) cộng với giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phần vốn còn lại tối đa 80% tổng mức đầu tư xây dựng dự án được duyệt ($80\% \times 165 \text{ tỷ đồng} = 132 \text{ tỷ đồng}$), đơn vị tham gia đấu giá phải có hồ sơ chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác.

- Có báo cáo tài chính trong 02 (hai) năm gần nhất đã được kiểm toán và cơ quan thuế xác nhận.

- Đơn vị tham gia đấu giá phải cung cấp cam kết về việc bố trí vốn theo yêu cầu, gồm các nội dung:

+ Nêu cụ thể nguồn vốn dành riêng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính cho ngân sách nhà nước sau khi trúng đấu giá; nguồn vốn chủ sở hữu tối thiểu 20% giá trị phương án đầu tư của đơn vị, nguồn vốn còn lại huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

+ Hồ sơ kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang;

+ Vốn chủ sở hữu của đơn vị tham gia đấu giá bố trí để thực hiện dự án được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính trong năm gần nhất đã được đơn

vị kiểm toán độc lập kiểm toán và bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang.

- Trường hợp đơn vị tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư thì từng thành viên liên danh phải cung cấp bản cam kết bố trí vốn chủ sở hữu và vốn huy động của từng thành viên liên danh hoặc cung cấp hồ sơ chứng minh khả năng huy động vốn cho cả liên danh theo phân công nhiệm vụ trong thỏa thuận liên danh (*trường hợp này hồ sơ chứng minh khả năng huy động vốn phải thể hiện rõ số vốn chủ sở hữu và vốn huy động của từng thành viên liên danh*);

c) 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: 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.

5. Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

6. Một (01) Tổ chức kinh tế chỉ được một (01) đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) Doanh nghiệp trở lên thuộc một Tổng công ty thì chỉ được một (01) 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 (01) Doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Điều 4. Giới thiệu khu đấu giá

1. Khu đất đấu giá thuộc dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022, có diện tích và cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

- Tổng diện tích khu đất đấu giá: 60.282,6m² (*theo Bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh trích lục, chỉnh lý ngày 18/7/2022*).

- Vị trí: Phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

- Giới cận như sau:

+ Phía Đông: giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và đường ĐT.627B;

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông của Khu dân cư hiện hữu.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất, mục đích sử dụng đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		24.737,1	41,04
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại	44	4.970,3	
2	Đất ở liên kế	167	19.766,8	
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ		4.378,3	7,26
III	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội		31.167,2	51,7
	TỔNG CỘNG		60.282,6	100

2. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu đất:

Giao thông đối ngoại hiện có: Trục đường DT.627B hiện hữu và các trục đường bê tông xi măng xung quanh khu đất.

Điều 5. Quy định về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải tiến hành thực hiện xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng tiến độ Phương án đầu tư và tất cả các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022.

Điều 6. Quy định về xây dựng nhà ở thương mại sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải tiến hành thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện 44 căn nhà ở thương mại, với diện tích đất sử dụng là: 4.970,30m² để bán hoặc bán kết hợp cho thuê dọc theo tuyến đường chính DT.627B theo hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022. Với các thông số quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Tầng cao 03 tầng, cụ thể:
- + Tầng 1: 60% diện tích xây dựng;
- + Tầng 2: 60% diện tích xây dựng;
- + Tầng 3: 40% diện tích xây dựng.

- Tổng diện tích sàn xây dựng là: 6.311,12m² theo bảng thống kê sau:

STT	Tên lô	Diện tích (S) (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích sàn xây dựng tầng 1 (60%*S)	Diện tích sàn xây dựng tầng 2 (60%*S)	Diện tích sàn xây dựng tầng 3 (40%*S)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Số căn nhà	Tổng Diện tích sàn xây dựng (m ²)
I	Liên kề LK01								
1	LK01-1	151,9	75	68,355	68,355	45,57	182,28	1	182,3
2	LK01-2 đến LK01- 17	108	80	51,84	51,84	34,56	138,24	16	2.211,8
3	LK01-18	122,5	80	58,8	58,8	39,2	156,80	1	156,8
II	Liên kề LK02								
2	LK02-4 đến LK02- 14	108	80	51,84	51,84	34,56	138,24	11	1.520,6
3	LK02-15	157,9	75	71,055	71,055	47,37	189,48	1	189,5
III	Liên kề LK03								
1	LK03-1	163	75	73,35	73,35	48,9	195,60	1	195,6
2	LK03-2 đến LK03- 13	108	80	51,84	51,84	34,56	138,24	12	1.658,9
3	LK03-14	163	75	73,35	73,35	48,9	195,60	1	195,6
	Tổng cộng						1.334,48	44	6.311,12

Điều 7. Loại đất, mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thời gian thực hiện đầu tư xây dựng:

1. Đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (Đất ở tại đô thị: 4.970,3m²) và đất ở liên kề (Đất ở tại đô thị: 19.766,8m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức trúng đấu giá thực hiện dự án là 49 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Đối với phần diện tích đất công trình công cộng, đất cây xanh; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng trạm xử lý nước thải: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện các hạng mục công trình trên khu đất theo quy hoạch đã được phê duyệt nhằm đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng

kỹ thuật nội bộ với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, Đơn vị trúng đấu giá bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng mà không thu lại bất cứ khoản kinh phí đầu tư hạ tầng nào.

3. Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải cam kết tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, nhà ở thương mại của dự án hoàn thành theo tiến độ phương án đầu tư.

Điều 8. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Việc đấu giá theo Phương án đấu giá này dự kiến tổ chức đấu giá trong Quý IV/2022.

Điều 9. Đơn vị tổ chức thực hiện và lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ (*sau đây gọi tắt là Ban Quản lý*).

2. Lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước, bước giá, hình thức và phương thức đấu giá

1. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ (*Năm triệu đồng*).

2. Khoản tiền đặt trước: Bằng 20% (*Hai mươi phần trăm*) giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt. Giá trị được làm tròn xuống đến giá trị hàng triệu đồng.

3. Bước giá: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

4. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

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

6. Trình tự, thủ tục đấu giá: Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật quy định hiện hành có liên quan về đấu giá tài sản.

Điều 11. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định và xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá sau khi nhận được hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin trong Đơn đề nghị tham gia đấu giá.

- Sau khi hoàn tất các thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Phương án này, đơn vị đăng ký tham gia đấu giá (*hoặc người được ủy quyền*) phải nộp hồ sơ cho Tổ chức đấu giá tài sản theo thời gian và địa điểm ghi trong Thông báo. Đơn vị tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp theo quy định.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được đóng thành tập, có đánh số thứ tự và mục lục.

2. Thẩm định hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

a) Chậm nhất 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Tổ chức đấu giá tài sản và Ban Quản lý tổ chức mời các Sở, ngành, địa phương có liên quan thẩm định hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của đơn vị tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo các điều kiện để được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 Phương án này. Các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp và UBND thị xã Đức Phổ cử cán bộ chuyên môn có trách nhiệm tham gia thẩm định hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá, làm cơ sở để Tổ chức đấu giá tài sản và Ban Quản lý xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án này và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan. Kết quả thẩm định hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được lập thành Biên bản.

b) Điều kiện để được xét duyệt tham gia đấu giá:

- Phải ghi đầy đủ các thông tin quy định trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phối hợp với Ban Quản lý quy định (*không sử dụng mẫu đơn phổ thông*), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; thực hiện đúng Phương án đầu tư đã lập và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 của Phương án này.

- Có đầy đủ hồ sơ, tài liệu hợp pháp theo quy định tại Điều 3 của Phương án này và các tài liệu khác quy định trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Trong quá trình xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, trường hợp hồ sơ chưa rõ ràng thì Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá để bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Thời gian bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày thông báo.

3. Phê duyệt danh sách Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Trên cơ sở kết quả thẩm định hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Ban Quản lý có trách nhiệm phê duyệt danh sách Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá. Danh sách Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá và Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá sau khi được kiểm tra và phê duyệt theo quy định thì phải được Tổ chức đấu giá tài sản và Ban Quản lý tổ chức niêm phong, quản lý theo chế độ mật cho đến khi kết thúc phiên đấu giá.

- Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo cho Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá biết ngay sau khi có Quyết định phê duyệt danh sách Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá đã được Ban Quản lý phê duyệt và không hoàn trả phí hồ sơ tham gia đấu giá.

4. Trong quá trình nhận hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá, Ban Quản lý có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức niêm phong và quản lý hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định, tránh tình trạng Đơn vị tham gia đấu giá dàn xếp làm thất thu ngân sách nhà nước. Trường hợp để lộ thông tin cần bảo mật về phiên đấu giá thì người đứng đầu Tổ chức đấu giá tài sản, Giám đốc Ban Quản lý và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm trước pháp luật theo quy định.

Điều 12. Thông báo nộp tiền đặt trước, mời dự phiên đấu giá và xử lý tiền đặt trước

1. Thông báo nộp tiền đặt trước, mời dự phiên đấu giá:

- Trên cơ sở danh sách đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá được phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Phương án này, Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo nộp tiền đặt trước và mời tham dự phiên đấu giá (ghi rõ thời gian, địa điểm nộp, số tiền đặt trước; địa điểm và thời gian tổ chức phiên đấu giá,...).

- Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Ban Quản lý theo thông báo cụ thể để lưu giữ. Tiền đặt trước của Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được thu trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Ban Quản lý không được sử dụng tiền đặt trước của Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban Quản lý có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của Đơn vị trúng đấu giá vào Ngân sách nhà nước trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp Đơn vị tham gia đấu giá không trúng đấu giá quyền

sử dụng đất thì Ban Quản lý có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) cho Đơn vị tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Xử lý tiền đặt trước:

a) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu 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 Luật Đấu giá tài sản;
- Từ chối ký tên biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

b) Tiền đặt trước quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Điều kiện mở cuộc bán đấu giá

Cuộc bán đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá trở lên. Trường hợp trước khi tiến hành phiên đấu giá mà chỉ có 01 (một) Đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá thì tổ chức đấu giá lại theo quy định.

Điều 14. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Ban Quản lý có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá; đồng thời mời các đại diện các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Công an tỉnh, UBND thị xã Đức Phổ, các phòng chuyên môn của UBND thị xã Đức Phổ và UBND phường Phổ Quang đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời gian không quá 03 (ngày) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, danh sách người trúng đấu giá, hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá cho Ban Quản lý để lập hồ sơ công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ Tổ chức đấu giá tài sản, Ban Quản lý lập hồ sơ gửi 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 theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Điều 16. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh, Ban Quản lý có trách nhiệm chủ động, phối hợp với cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Nội dung Thông báo thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan Thuế trong thời hạn theo quy định, cụ thể:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

b) Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Nếu quá thời gian quy định nêu trên, Đơn vị trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo thì xem như từ chối kết quả trúng đấu giá và số tiền đặt trước được xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3. Ban Quản lý chủ động, phối hợp với Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo nội dung ghi trong Thông báo nộp tiền sử dụng đất và chuyển hồ sơ trúng đấu giá, chứng từ đã nộp tiền cho Sở Tài nguyên và Môi trường (thông qua Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh) để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Điều 17. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi nhận được hồ sơ trúng đấu giá, chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

2. Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chủ trì, phối

hợp với Ban Quản lý, UBND thị xã Đức Phổ, UBND phường Phổ Quang tiến hành bàn giao đất tại thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm việc với các Sở chuyên ngành, địa phương có liên quan để thực hiện các thủ tục liên quan cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định.

Điều 18. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nhà ở thương mại

1. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi chưa thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

2. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng nhà ở thương mại gắn liền với quyền sử dụng đất khi đảm bảo các điều kiện sau:

- Phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và chấp thuận chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng nhà ở thương mại gắn liền với quyền sử dụng đất; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

- Phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính có liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

- Phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt;

- Sau khi thực hiện dự án, đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện các thủ tục theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng nhà ở thương mại gắn liền với quyền sử dụng đất. Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng thông báo cho nhà đầu tư về kết quả kiểm tra đủ điều kiện thì nhà đầu tư mới được lập thủ tục chuyển nhượng nhà ở thương mại gắn liền với quyền sử dụng đất.

Điều 19. Thủ lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá đất

1. Thủ lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá đất do Ban Quản lý và Tổ chức đấu giá tài sản ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài Chính (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính)

2. Căn cứ vào mức thu, mức chi theo quy định, Ban Quản lý có trách nhiệm lập dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và thanh toán theo quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Các Sở, ban ngành, địa phương có liên quan, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ, Tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, các văn bản quy định pháp luật có liên quan về đấu giá tài sản, đấu giá quyền sử dụng đất và Phương án đấu giá này.

Điều 21. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ kịp thời báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.