

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ Phú Lương, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 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 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh 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; Quyết định số 36/2023/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của “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 Hải Dương” ban hành kèm theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng chợ Phú Lương, phường Ngọc Châu được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2021;

Căn cứ ý kiến tham gia của các thành viên UBND tỉnh tại Văn bản số 356/UBND-VP ngày 30 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, tại Tờ trình số 77/TTr-STNMT ngày 29 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ Phú Lương, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

(Có phương án đấu giá chi tiết kèm theo)

Điều 2.

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất xây dựng dự toán kinh phí bảo đảm cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

b) Khẩn trương xác định giá khởi điểm trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Giao Trung tâm Công nghệ thông tin- Văn phòng UBND tỉnh đăng tải công khai Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương, Chủ tịch UBND phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm CNTT – Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở TN&MT;
- Lưu: VT, KT-TC. Thư (10b).

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

Trần Văn Quân

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ Phú Lương, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 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 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh 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 (*sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 36/2023/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2023*).

II. DANH MỤC LOẠI ĐẤT, VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT VÀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN

1. Danh mục loại đất, vị trí và diện tích

- Khu đất thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương lập ngày 21/4/2022):

- Phía Bắc giáp phố Nguyễn Văn Thịnh;
- Phía Nam giáp đường ngõ Nguyễn Hữu Cầu;
- Phía Đông giáp khu dân cư và Nhà văn hoá Khu 10;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Hữu Cầu.
- Loại đất: Đất chợ (DCH).
- Khu đất có tổng diện tích hiện trạng: 2.186,7 m².

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất

- Khu đất là nền chợ Phú Lương cũ, đã được giải phóng mặt bằng, hiện đang quây rào tôn xung quanh;

- Người trúng đấu giá phải thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 24/8/2021.

3. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất

3.1. Sự phù hợp các quy hoạch liên quan và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

- Khu đất phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hải Dương đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 31/12/2021; phù hợp quy hoạch chung của thành phố Hải Dương đến 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

- Khu đất được xác định trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 16/01/2024.

- Khu đất đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng chợ Phú Lương, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND thành phố Hải Dương.

3.2. Các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất

Thực hiện theo Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND thành phố Hải Dương.

a) Cơ cấu sử dụng đất và Thống kê chi tiết công trình xây dựng:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	CT	1.420,75	64,97
2	Đất bồn hoa cây xanh	CX	6,90	0,32
3	Đất giao thông nội bộ	GT	759,05	34,71
Tổng			2.186,70	100,00

Thống kê chi tiết công trình xây dựng gồm:

- Kios 2 tầng (*ký hiệu TM*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 516,62m², số tầng 02 tầng.

- Gian hàng kết hợp bãi đỗ xe trên mái (*ký hiệu KH*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 441,60 m², số tầng 02 tầng.

- Gian hàng một tầng (*ký hiệu CH*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 427,65 m², số tầng 01 tầng.

- Nhà vệ sinh (*ký hiệu WC*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 20,48m², số tầng 01 tầng.

- Nhà để rác tạm kết hợp bể XLNT (*ký hiệu RT*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 14,40 m², số tầng 01 tầng.

- Đất bồn hoa cây xanh (*ký hiệu CX*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 6,90 m².

- Giao thông nội bộ (*ký hiệu GT*) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 759,05 m².

b) Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc và phân khu chức năng:

Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cụ thể như sau:

- Công trình kios bán hàng có quy mô diện tích 145,92 m² và 370,70 m², số tầng cao 02 tầng, bố trí 22 kios, được quy hoạch tại phía Tây khu đất, tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cầu.

- Khu vực nhà chợ bao gồm 02 công trình, được phân định bởi hệ thống giao thông nội bộ, bao gồm:

+ Nhà chợ (*ký hiệu CH*) được quy hoạch tại phía Nam khu đất, có quy mô diện tích 427,65 m², số tầng cao 01 tầng, bố trí 52 gian hàng.

+ Nhà chợ (*ký hiệu KH*) được quy hoạch tại phía Bắc khu đất, có quy mô diện tích 441,60 m², số tầng cao 02 tầng, tầng 1 bố trí 33 gian và 02 kho hàng; tầng 2 sử dụng là bãi đỗ xe.

Khu vực nhà chợ được bố trí các gian hàng bao gồm: 52 gian hàng, 33 quầy hàng truyền thống; 02 kho hàng.

3.3. Tổng mức đầu tư dự kiến

Tổng mức đầu tư tạm tính giá định cho trường hợp thuê đất trả tiền một lần là: **26.719.180.000 đồng** (*Hai mươi sáu tỷ bảy trăm mười chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng chẵn*), gồm:

- Tiền thuê đất trả 01 lần cho toàn bộ thời hạn 50 năm tạm tính theo giá đất quy định trong bảng giá đất là 11.694.425.000 đồng. Số tiền cụ thể sẽ do UBND tỉnh quyết định và được thể hiện trong Quy chế đấu giá.

- Chi phí xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt: 11.811.226.637 đồng;

- Chi phí khác: 3.213.528.363 đồng.

III. MỤC ĐÍCH, HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT, THỜI HẠN THUÊ ĐẤT

1. Mục đích sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất chợ (DCH).

2. Hình thức thuê đất

- Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ Phú Lương, phường Ngọc Châu thành phố Hải Dương theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt.

- Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời hạn thuê đất: 50 (*năm mươi*) năm kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

IV. DỰ KIẾN THỜI GIẠN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Quý II/2024 (*thời gian đấu giá chính thức sẽ được ghi trên phiếu tham dự đấu giá và gửi cho người tham gia đấu giá*)

V. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN BÁN HỒ SƠ ĐẤU GIÁ VÀ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Đối tượng được tham gia đăng ký đấu giá và không được tham gia đăng ký đấu giá

1.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

- Là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tại Việt Nam, có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật; thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 và có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng chợ theo quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 5317/QĐ-UBND ngày 24/8/2021.

- Không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại tiết a điểm 1.2 dưới đây.

1.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá; những người không được tham dự phiên đấu giá để trực tiếp bỏ phiếu đấu giá

a) Doanh nghiệp không được đăng ký tham gia đấu giá:

- Doanh nghiệp tham gia đấu giá có thành viên/cổ đông sáng lập hoặc có đại diện theo pháp luật là: (i1) bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá hoặc đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; (i2) là thành viên của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện cuộc đấu giá hoặc đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; (i3) là bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người thẩm định, quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Doanh nghiệp thuộc trường hợp không được thuê đất hoặc không đủ điều kiện thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Doanh nghiệp/chủ sở hữu doanh nghiệp đang trong thời gian bị tạm dừng hoạt động phục vụ công tác điều tra hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; doanh nghiệp đang bị kê biên tài sản.

- Doanh nghiệp tham gia đấu giá có thành viên/cổ đông sáng lập hoặc có đại diện theo pháp luật là: (i1) thành viên/cổ đông sáng lập hoặc đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp khác cùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá; (i2) là bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của thành viên/cổ đông sáng lập hoặc đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp khác cùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá (*trong trường hợp này thì chỉ một doanh nghiệp được đăng ký tham gia đấu giá*).

- Doanh nghiệp trong cùng 01 tập đoàn kinh tế hoặc doanh nghiệp có sở hữu chéo lẫn nhau, doanh nghiệp hạch toán phụ thuộc doanh nghiệp khác cùng tham gia đấu giá (*trong trường hợp này thì chỉ một doanh nghiệp được đăng ký tham gia đấu giá*).

- Đối với doanh nghiệp niêm yết phải thuộc trường hợp không bị hủy niêm yết tại thời điểm nộp hồ sơ và trong quá trình tham gia đấu giá.

- Doanh nghiệp thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

b) Những người không được tham gia trực tiếp tại cuộc đấu giá

- Người được doanh nghiệp cử dự phiên đấu giá thuộc một trong các trường hợp sau:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

+ Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Theo Quy chế của cuộc đấu giá.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Điều kiện

- Thuộc đối tượng và đủ điều kiện quy định tại tiết điểm 1.1 mục 1, phần V Phương án này.

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ, tham gia đấu giá.

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu*) và hồ sơ hợp lệ quy định tại điểm 2.2 dưới đây.

2.2. Hồ sơ đủ điều kiện được tham gia đấu giá

- Có đơn đăng ký tham gia cuộc đấu giá (*theo mẫu*); nội dung đơn phải bao gồm các cam kết sau:

+ Cam kết nộp tiền thuê đất đúng thời hạn quy định và không nợ đọng hoặc đang trong giai đoạn xin giãn nợ, khoan nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

+ Cam kết đưa đất vào sử dụng đúng mục đích, đúng tiến độ.

+ Cam kết thực hiện đúng phương án đầu tư, quản lý, kinh doanh chợ.

- Có phương án triển khai đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác, kinh doanh chợ, trong đó nêu rõ thời gian, tiến độ xây dựng, hoàn thành chợ trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày được bàn giao đất, đồng thời có phương án, cam kết ưu tiên bố trí cho các tiểu thương đang kinh doanh hợp pháp tại chợ cũ vào hoạt động kinh doanh tại chợ mới (*danh sách các tiểu thương kinh doanh hợp pháp do UBND phường Ngọc Châu xác nhận*).

- Ngoài số tiền đặt trước theo quy định, người tham gia đấu giá phải cung cấp được các hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để đầu tư xây dựng chợ không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến nêu tại điểm 3.3 mục 3 phần II Phương án này, cụ thể: có Báo cáo tài chính của năm gần nhất đã được kiểm toán độc lập kiểm toán trong đó thể hiện tổng tiền mặt tại quỹ, tiền gửi hoặc tài sản có giá trị (*quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, vàng, bạc, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu, tài sản có giá trị thanh toán khác, có thể thanh toán/quy đổi được ngay sang tiền mặt và đảm bảo nguyên tắc những tài sản này chưa bị thế chấp/bảo lãnh nghĩa vụ hoặc hứa bảo lãnh, hứa thực hiện nghĩa vụ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào*) trừ đi nợ phải trả là số dương tương ứng không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến.

Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập dưới 01 năm thì có xác nhận của tổ chức tín dụng về số vốn bằng tiền mặt hoặc quy đổi ra tiền mặt tối thiểu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến.

Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá mà doanh nghiệp tham gia đấu giá đang thực hiện dự án đầu tư khác thì phải xác định, giải trình rõ vốn đầu tư dành cho dự án này không được thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến.

- Có cam kết/bảo lãnh của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính cho vay phần vốn còn lại để thực hiện đầu tư xây dựng quản lý chợ nếu trúng đấu giá.

- Trường hợp đã được Nhà nước giao đất/cho thuê đất để thực hiện dự án thì có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc không vi phạm pháp luật đất đai hoặc đã quá thời hạn được coi là vi phạm.

3. Việc tổ chức thẩm định điều kiện của người tham gia đấu giá

- Trước thời điểm kết thúc việc tiếp nhận hồ sơ không quá 02 ngày làm việc, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm gửi báo cáo và tài liệu liên quan đến Sở Tài nguyên và Môi trường để mời các tổ chức, cơ quan, đơn vị có liên quan họp thẩm định điều kiện của người tham gia đấu giá.

- Trong thời hạn không quá 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc nhận hồ sơ, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá cung cấp các hồ sơ liên quan theo quy định tại điểm 2.2 mục 2 phần V của phương án này đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc thẩm định điều kiện của người tham gia đấu giá.

4. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá

- Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải trả tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản phát hành theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và không được hoàn trả lại (*trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức*). Mức giá bán hồ sơ là 1.000.000 đồng/hồ sơ (*Một triệu đồng một hồ sơ*)

- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm

việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá.

- Việc xử lý phí mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo tại Điều 4, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

5. Khoản tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

- Số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được xác định bằng 20% giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê được UBND tỉnh phê duyệt; số tiền cụ thể sẽ được thông báo trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá. Khoản tiền này được nộp cho tổ chức đấu giá tài sản qua chuyển khoản (hoặc bảo lãnh ngân hàng);

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và phải nộp trước khi cuộc đấu giá chính thức tiến hành;

- Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo khoản 3, 4, 5, 6, 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

VI. HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ ĐƯỢC ÁP DỤNG KHI THỰC HIỆN CUỘC BÁN ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ

1. Hình thức đấu giá: Hình thức đấu giá trực tiếp theo điểm b, khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản;

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo khoản 1, 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản; có bước giá được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

VII. ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ VÀ XỬ LÝ KHI CUỘC ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH

1. Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đơn vị đăng ký tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

2. Trường hợp sau khi đã tổ chức đấu giá 02 (hai) lần nhưng không thành thì Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, trình UBND tỉnh xem xét việc giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013; việc chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Thực hiện theo Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

VIII. KINH PHÍ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Các khoản chi phục vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Chi thuê đơn vị tư vấn xác định giá khởi điểm;

- Chi cho các công việc liên quan đến việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các khoản chi hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá

- Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

- Thu, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 4 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày

15/5/2017 của Bộ Tài chính.

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích từ 0,5 ha trở xuống, thu là: 1.000.000đ (*Một triệu đồng*)/hồ sơ.

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự toán theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

IX. DỰ KIẾN GIÁ TRỊ THU ĐƯỢC VÀ ĐỀ XUẤT VIỆC SỬ DỤNG NGUỒN THU TỪ KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến giá trị thu được: Theo kết quả của phiên đấu giá thành.

2. Việc sử dụng nguồn thu: Toàn bộ số tiền trúng đấu giá sẽ được nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

X. THỜI HẠN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN SỐ TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh, Cục thuế tỉnh có trách nhiệm ban hành và gửi Thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá đảm bảo đúng thời gian quy định.

2. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo nội dung Thông báo của cơ quan thuế, trong đó nộp tối thiểu 50% trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, nộp 50% còn lại trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm nộp số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp có lý do bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo trình UBND tỉnh hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

XI. ĐƠN VỊ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ VÀ PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN ĐƠN VỊ THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ

1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản.

2. Việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành và pháp luật có liên quan.

XII. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÀN GIAO ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

XIII. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm:

1. Liên hệ với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để được hướng dẫn hoàn thiện các thủ tục về đầu tư (nếu có), xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy ... theo quy định của pháp luật;

2. Đầu tư, xây dựng chợ theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đúng tiến độ, đảm bảo đưa toàn bộ diện tích đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa; quản lý, khai thác, kinh doanh chợ theo đúng quy định của pháp luật về hoạt động chợ, tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết và các quy định của pháp luật, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định, bị thu hồi đất nếu đủ điều kiện; Nhà đầu tư cam kết chấp hành quyết định của cấp có thẩm quyền.

XIV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm:

- Xây dựng dự toán kinh phí bảo đảm cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Tổ chức thực hiện các công việc, nhiệm vụ để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Sở, ngành, UBND thành phố Hải Dương và các đơn vị liên quan: hướng dẫn hồ sơ đề nghị thẩm định năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá nếu cần thiết; thẩm định năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá đảm bảo người tham gia đấu giá đáp ứng được năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định.

- Phối hợp với Sở Tư pháp, các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và báo cáo việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh quyết định làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Sở Tài chính:

- Thẩm định dự toán kinh phí tổ chức đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt;
- Tham gia thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá và các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng: hướng dẫn UBND thành phố trong công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc, quản lý đầu tư xây dựng, trật tự xây dựng và công tác nghiệm thu công trình; tham gia thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá và thực hiện các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ.

5. Cục thuế tỉnh:

- Tham gia thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá;
- Ban hành thông báo nghĩa vụ tài chính, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công Thương theo có trách nhiệm tham gia thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá; hướng dẫn nhà đầu tư triển khai thực hiện các công việc sau khi trúng đấu giá theo chức năng, nhiệm vụ.

7. UBND thành phố Hải Dương theo chức năng, nhiệm vụ được giao:

- Giám sát, chỉ đạo đảm bảo an ninh trật tự cho việc đấu giá; thực hiện tốt việc quản lý, giám sát trong quá trình người trúng đấu giá triển khai thực hiện xây dựng chợ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Kiểm tra, giám sát việc đầu tư, kinh doanh khai thác theo đúng thiết kế và tiến độ đã cam kết; bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

8. Công an tỉnh: thực hiện thẩm định, phê duyệt, theo dõi, giám sát về phòng cháy chữa cháy theo quy định và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ.

9. Sở Tư pháp theo chức năng, nhiệm vụ tham gia thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá; hướng dẫn, theo dõi thi hành pháp luật về công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

10. Các sở, ngành, UBND thành phố Hải Dương, cơ quan, tổ chức liên quan có trách nhiệm chủ trì hoặc phối hợp thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao tại Phương án này và thực hiện công tác quản lý theo chức năng nhiệm vụ. Quá trình thực hiện nêu có vướng mắc cần kịp thời thông tin, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo./.