

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án
khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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 Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; 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, 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 chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều

của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và 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 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 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 liên tịch 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 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; 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 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn; 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 Hóa; 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 832/QĐ-UBND ngày 28/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 394/TTr-STNMT ngày 15/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn, gồm những nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá thuộc địa giới hành chính phường Quảng Châu, phường Quảng Thọ, phường Quảng Vinh, thành phố Sầm Sơn được xác định tại Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 765/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 18/11/2022, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ;
- Phía Tây: Giáp dự án hạ tầng kỹ thuật Trung tâm hành chính (theo quy hoạch);

- Phía Nam: Giáp đất cây xanh ven sông;
- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 47.

1.2. Tổng diện tích khu đất đấu giá: 115.124,6 m²; trong đó:

a) Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 m², gồm:

- Đất ở biệt thự: 15.069,5 m² (48 căn biệt thự);
- Đất ở liền kề diện tích: 40.149,9 m² (340 căn liền kề);

b) Diện tích đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là 59.896,8 m²; trong đó:

- Đất nhà văn hóa: 1.405,0 m²;

- Đất bãi đỗ xe: 1.292,0 m²;

- Đất giao thông: 46.322,3 m²;

- Đất cây xanh thể thao: 10.877,5 m² (gồm: đất cây xanh 4.838,4 m², đất thể thao: 4.545,2 m², đất cây xanh cách ly: 1.493,9 m²).

c) Đất cột điện đường dây 110 KV: 8,4 m².

1.3. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng theo xác nhận của UBND thành phố Sầm Sơn tại công văn số 5487/UBND-TNMT ngày 10/11/2021.

- Về điều kiện kết nối giao thông: Phía bắc giáp đường Quốc lộ 47, phía Đông và phía Nam đường nội bộ khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, phía Tây dự án có tuyến đường Tây Sầm Sơn 3 thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn (đoạn tiếp giáp với dự án khu dân cư phía Đông Trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn và giáp dự án hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn) hiện UBND thành phố Sầm Sơn đang thi công tuyến đường Tây Sầm Sơn 3, dự kiến đủ điều kiện về giao thông kết nối trước khi dự án đấu giá hoàn thành đưa vào sử dụng (theo công văn số 64/UBND-QLĐT ngày 05/01/2024 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc cam kết tiến độ thi công tuyến đường Tây Sầm Sơn 3 đoạn tiếp giáp với dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính). UBND thành phố Sầm Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung báo cáo, cam kết.

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

2.1. Đối với diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất:

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 m²:
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

2.2. Đối với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất:

- Đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật: 59.896,8 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; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, người trúng đấu giá phải bàn giao các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cây xanh, bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật) và hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) cho địa phương quản lý.
- Đối với phần diện tích cột điện đường dây 110 KV (DNL): 8,4 m² người trúng đấu giá giữ nguyên hiện trạng, không được làm thay đổi hiện trạng các công trình trên đất.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Trong năm 2024.

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

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá

4.2.1. Đối với tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được tham gia đấu giá 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 có nội dung 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). Nộp đầy đủ hồ sơ, đảm bảo điều kiện theo quy định về 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 năm 2013; 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 năm 2013, 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 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 nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện dự án nhà ở.

4.2.2. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá phát hành (trong đơn có nội dung 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). Nộp đầy đủ hồ sơ, đảm bảo điều kiện theo quy định về 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 năm 2013; 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 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) 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.

e) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện dự án nhà ở.

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

5.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là: 5.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ (*Bằng chữ: Năm triệu đồng đối với một bộ hồ sơ*).

5.2. Tiền đặt trước:

a) Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khoản tiền này 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, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kiểm tra tính hợp pháp của văn bản này.

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:

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) Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp:

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

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

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

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

d) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 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 thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

đ) Tiền đặt trước khi người tham gia đấu giá không được nhận lại và tiền đặt cọc khi người trúng đấu giá không được nhận lại trong các trường hợp nêu trên thuộc về ngân sách nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

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 55.219,4 m² (gồm 48 căn biệt thự và 340 căn liền kề) thuộc MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất tại vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

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 1,0% (*Bằng chữ: 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, nguồn chi phí tổ chức thực hiện 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 cơ quan, đơn vị được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao tổ chức 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

UBND thành phố Sầm Sơn thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá 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, Điều 13 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; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

10. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá: 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 được phê duyệt, UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ liên quan khu 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 và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

Hồ sơ để thẩm định, trình quyết định đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 10 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.

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 khu đất đấu giá theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 11 quy định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành.

12. Cách xác định người trúng đấu giá

12.1. Xác định người trúng đấu giá:

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

- 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.

- 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.

12.2. 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; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

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 mục 13.1 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 ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 19 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.

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. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Thông báo nộp tiền sử dụng 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 sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền sử dụng 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 sử dụng đất:

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

b) Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng 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 sử dụng 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 nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng sử dụng 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 của pháp luật.

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 sử dụng đất trong vòng 120 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 sử dụng đất hoặc nộp không đủ tiền sử dụng 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 huỷ 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):

a) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, 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, các điều kiện, cam kết liên quan khu đất đấu giá để 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; chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) liên quan đến các điều kiện, hiện trạng các tuyến đường giao thông kết nối đến ranh giới khu đất đấu giá nêu trên.

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 bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án được UBND tỉnh chấp thuận.

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 cùng 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 các điều kiện, hiện trạng khu đất đấu giá cùng các tài liệu liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết đồng ý tham gia đấu giá, trong đó nêu rõ nội

dung cam kết chấp hành các điều kiện, quy chế đấu giá, không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và thực hiện 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) Đôn đốc, giám sát Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện nghiêm quy định tại mục 5.3 phương án này về xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc; xử lý theo quy định của pháp luật nếu Tổ chức đấu giá tài sản vi phạm.

e) 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, Điều 14 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 quy định có liên quan của pháp luật hiện hành;

b) Tổ chức cho Người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế các điều kiện, hiện trạng khu đất đấu giá cùng các tài liệu liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết nếu đồng ý tham gia đấu giá, trong đó nêu rõ nội dung cam kết chấp hành các điều kiện, quy chế đấu giá, không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và thực hiện 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.

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

d) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án này và 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, tài liệu liên quan. Sau khi kiểm tra thực tế khu đất đấu giá, các điều kiện liên quan, nếu đồng ý tham gia đấu giá phải ký biên bản cam kết với đại diện UBND thành phố Sầm Sơn và Tổ chức đấu giá về việc đã kiểm tra thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và đồng ý tham gia đấu giá, thực hiện đầy đủ quy định tại phương án đấu giá được phê duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành, không khiếu kiện, thắc mắc 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) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn và quy định có liên quan, cụ thể:

- Thực hiện đúng thời gian quy định về nộp tiền trúng đấu giá; nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định; nộp các khoản phí, lệ phí và các khoản thu ngân sách nhà nước theo quy định tại phương án đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan.

- 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.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận nêu trên và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án, trường hợp trong quá trình xây dựng làm hư hỏng thì phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định. Chỉ được khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước toàn bộ các căn nhà ở theo đúng thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà văn hóa (bao gồm đất cây xanh thể thao, đất bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đất nhà văn hóa), đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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 người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

a) Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá 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 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật; nhà văn hóa; xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 340 căn nhà ở liền kề và 48 căn nhà ở biệt thự theo đúng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành khác của nhà nước.

Riêng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà văn hóa, trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao cho địa phương quản lý.

21. Xử lý vi phạm

21.1. Quá thời hạn nộp tiền theo quy định tại mục 14 Điều 1 phương án đấu giá 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.

Việc xử lý kết quả trúng đấu giá theo quy định tại mục 5.3 khoản 5, khoản 16 phương án đấu giá này và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành.

21.2. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ tài chính về đấu giá quyền sử dụng đất, chậm tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh (khoản 20 phương án đấu giá này), chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, UBND tỉnh sẽ hủy kết quả trúng đấu giá, chấm dứt chủ trương đầu tư dự án, thu hồi đất theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan.

21.3. 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 sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

22. Các quy định khác: Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn không quy định cụ thể tại phương án này được áp dụng theo các quy định hiện hành của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; quy định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh 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 dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, 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, 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.

3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn thực hiện trách nhiệm được giao tại Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh; 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 và thay thế Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Cục trưởng Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Công an tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, 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 24-03

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



Nguyễn Văn Thi