

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2492/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu Công cộng, dịch vụ đô thị tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 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 47/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 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 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 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 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 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 Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2023 của UBND quận Cẩm Lệ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2024 của UBND thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của quận Cẩm Lệ;

Căn cứ Công văn số 845/UBND-ĐTĐT ngày 15 tháng 02 năm 2024 của UBND thành phố về việc liên quan đến việc triển khai đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024;

Căn cứ Thông báo số 477/TB-VP ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Văn phòng UBND thành phố thông báo Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 03/10/2024;

Căn cứ Công văn số 6171/UBND-STNMT ngày 01 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất Khu Công cộng, dịch vụ đô thị tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hòa Xuân;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 464/TTr-STNMT ngày 02 tháng 11 năm 2024 về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu Công cộng, dịch vụ đô thị tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng và kết quả lấy ý kiến biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu Công cộng, dịch vụ đô thị tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (Kèm theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở:

Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Công thương, Giao thông vận tải, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hòa Xuân, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm công khai Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND TP;
- Lưu: VT, ĐTĐT, STNMT.

17

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

-/C. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu Công cộng, dịch vụ đô thị tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng

(Kèm theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày .đ.đ.. tháng M.. năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

I. VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, LOẠI ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUY HOẠCH XÂY DỰNG, NGUỒN GỐC THỬA ĐẤT VÀ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU

1. Vị trí khu đất

- Phía Bắc giáp : Các khu chức năng (đất thể dục thể thao, đất cây xanh cảnh quan) thuộc Khu liên hợp thể dục thể thao Hoà Xuân;
- Phía Đông giáp : Các khu chức năng (đất cơ quan, đất cây xanh đô thị) thuộc Khu liên hợp thể dục thể thao Hoà Xuân;
- Phía Nam giáp : Trạm xử lý nước thải Hoà Xuân;
- Phía Tây giáp : Đường Trần Nam Trung.

2. Diện tích khu đất: 134.385,8m²; trong đó:

- Diện tích đất Khu Công cộng, dịch vụ đô thị: 101.800m²
- Diện tích đất 03 đường giao thông xung quanh Khu Công cộng, dịch vụ đô thị: 32.585,8m².

(Theo trích đo thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng xác lập)

3. Loại đất

- Đất thương mại dịch vụ: diện tích 101.800m².
- Đất giao thông: diện tích 32.585,8m².

4. Hiện trạng khu đất và hạ tầng khu vực

Khu đất đã thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng, 03 đường quy hoạch xung quanh khu đất chưa thi công hạ tầng kỹ thuật. Khu đất có cao độ nền thấp hơn đường Trần Nam Trung khoảng 01 – 1,5m.

5. Quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất

a) Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, khu đất có mục đích sử dụng là Đất TMD, DHT.

b) Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của quận Cẩm Lệ đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2024.

c) Các chỉ tiêu xây dựng: Các chỉ tiêu xây dựng Khu Công cộng, dịch vụ đô thị được UBND quận Cẩm Lệ phê duyệt tại Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng: 07 tầng; trong đó khối đế 04 tầng, khối tháp 03 tầng.
- Chiều cao tối đa: 50 m.
- Số tầng hầm: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,42 lần.

* **Lưu ý:** Công trình không vượt quá chiều cao tính không là 70m.

d) Quy hoạch xây dựng: Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 của UBND quận Cẩm Lệ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

6. Nguồn gốc thửa đất

Ủy ban nhân dân thành phố giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý.

7. Thông tin về dự án đầu tư

- a) Hình thức đầu tư: Thực hiện dự án đầu tư.
- b) Mục tiêu đầu tư: Người trúng đấu giá thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- c) Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách do người trúng đấu giá thực hiện.

d) Tổng mức đầu tư dự kiến (làm tròn) của dự án là: **3.531.000.000.000** đồng (*Ba nghìn, năm trăm ba mươi một tỷ đồng*), trong đó:

- Chi phí xây dựng:	2.793.978.392.808	đồng
- Chi phí thiết bị	309.207.688.330	đồng
- Chi phí quản lý dự án:	20.086.000.000	đồng
- Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng:	75.078.134.674	đồng
- Chi phí khác:	11.663.000.000	đồng
- Chi phí dự phòng:	321.001.321.581	đồng

e) Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất.

II. HÌNH THỨC CHO THUÊ ĐẤT, THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hình thức cho thuê đất

- Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Đất thương mại dịch vụ, diện tích 101.800m².

- Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, khớp nối hạ tầng đối với 03 đường quy hoạch xung quanh khu đất, bàn giao cho Nhà nước khai thác vận hành.

2. Thời hạn sử dụng đất

50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất đối với Đất thương mại dịch vụ.

III. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Dự kiến trong Quý II/2025 (thời gian đấu giá chính thức sẽ được ghi trên Thông báo đấu giá).

IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Những người được đăng ký tham gia đấu giá

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai 2024.

b) Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

- Thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

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

2.1. Điều kiện chung

- a) Thuộc đối tượng quy định tại khoản a Điều 1 Mục IV Phương án này;
- b) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định;
- c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;
- d) Thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định;
- đ) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.
- g) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2.2. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây

- a) Có Quyết định thành lập tổ chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền với ngành nghề phù hợp để thực hiện dự án.

- Có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án, cụ thể:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành theo VSIC cấp 4	Mã ngành theo VSIC cấp 5	Chi tiết
	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810		
1	Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở		68102	Nhóm này gồm: - Hoạt động kinh doanh mua/bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho,...
2	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở		68104	Nhóm này gồm: - Cho thuê nhà, đất không phải để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất,

				khu triển lãm, nhà kho, trung tâm thương mại... - Hoạt động điều hành, quản lý nhà và đất không phải để ở.
--	--	--	--	--

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

(i) Vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư dự kiến của dự án: Có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Hồ sơ kèm theo chứng minh vốn chủ sở hữu và chứng minh theo một trong các hình thức sau:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định pháp luật.

- Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

(ii) Khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư: Có cam kết của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc tổ chức, cá nhân khác về việc vay vốn để thực hiện dự án hoặc các văn bản khác chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.

(iii) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và đầu tư tài chính dài hạn (nếu có), nhà đầu tư kê khai danh sách các dự án đang được đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), bảo

đảm đáp ứng đủ toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án

Kinh nghiệm của Người tham gia đấu giá được thể hiện thông qua số dự án hoặc gói thầu/hợp đồng mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính thực hiện dự án; hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo các tiêu chí sau:

- Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án căn cứ vào lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án, gồm các tiêu chí sau đây:

- + Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án;
- + Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án;
- + Kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực có yêu cầu;

- Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác đã phối hợp tham gia thực hiện dự án để chứng minh kinh nghiệm.

d) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản khác.

e) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

2.3. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện theo quy định pháp luật. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định.

3. Việc tổ chức thẩm định điều kiện thực hiện dự án đầu tư

- Trước thời hạn kết thúc việc tiếp nhận hồ sơ 05 (năm) ngày làm việc, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo Sở Tài

nguyên và Môi trường (thông qua Phòng Quy hoạch, Đo đạc, Bản đồ và Đăng ký đất đai; Trung tâm Phát triển quỹ đất) về ngày kết thúc nhận hồ sơ, để gửi giấy mời cho các cơ quan, đơn vị có liên quan họp thẩm định điều kiện thực hiện dự án đầu tư. Về thành phần, thời gian và địa điểm họp thẩm định do Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định.

- Sau thời điểm kết thúc nhận hồ sơ không quá 1/2 (nửa) ngày làm việc, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp các hồ sơ có liên quan theo quy định đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (thông qua Phòng Quy hoạch, Đo đạc, Bản đồ và Đăng ký đất đai).

- Trong thời gian không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định điều kiện để thực hiện dự án đầu tư của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sau khi có kết quả thẩm định (lập bằng Biên bản), Sở Tài nguyên và Môi trường gửi kết quả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thông báo cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất biết về kết quả thẩm định điều kiện để thực hiện dự án đầu tư trước thời điểm mở cuộc đấu giá.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm cập nhật thông tin người mua hồ sơ tham gia đấu giá (theo chế độ bảo mật) liên tục cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện kiểm tra điều kiện tham gia đấu giá quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá

a) Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”.

Thời điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc trước khi mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Sau khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản về cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung khác trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá khu đất trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản theo hướng dẫn tại quy chế đấu giá của tổ chức thực hiện đấu giá.

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

b) Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức thực hiện đấu giá phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn của tổ chức đấu giá trực tuyến.

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc.

V. HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BƯỚC GIÁ

1. Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá bằng hình thức trực tuyến.

2. Phương thức đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá

Đấu giá theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 10.000 đồng/m².

VI. CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ

Thực hiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác liên quan.

VII. DỰ KIẾN GIÁ KHỞI ĐIỂM, KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC PHẢI NỘP KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC KHOẢN THU KHÁC THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

1. Dự kiến giá khởi điểm

Giá khởi điểm dự kiến là 7.928.444 đồng/m² (Bảy triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng trên một mét vuông).

2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế và thông báo mời tham gia đấu giá.

3. Tiền bán hồ sơ

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và việc xử lý tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác liên quan.

Tiền bán hồ sơ sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế và thông báo mời tham gia đấu giá.

VIII. PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

IX. ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THÙ LAO DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ

1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất
Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

2. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đấu thầu và các văn bản pháp luật khác liên quan.

X. NIÊM YẾT, THÔNG BÁO VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc đấu giá tại trụ sở của đơn vị mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hoà Xuân ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Các thông tin chính phải niêm yết, bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá;
- c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;
- d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;
- đ) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;
- g) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- h) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- i) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

2. Thông báo việc đấu giá quyền sử dụng đất

Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại điểm 1, Mục X của phương án này, thì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo

công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc thành phố Đà Nẵng, trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 (hai) ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Bên cạnh đó, Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đăng tải thông báo công khai việc đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.
- b) Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản.
- c) Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá.
- d) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm.
- đ) Tiền đặt trước.
- e) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

XI. GIÁM SÁT THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá 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. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm cử đại diện tham dự và mời đại diện các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

XII. CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt chuyển kết quả đấu giá, biên bản cuộc đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân thành phố đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và nội dung công nhận kết quả đấu giá, bao gồm:

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, có các nội dung chính sau đây:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

- Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá.

d) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận Tờ trình và hồ sơ từ Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận tờ trình và hồ sơ từ Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

XIII. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC THỦ TỤC ĐẤT ĐAI CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

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 bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

2. 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 1 Mục này thì sau 120 ngày kể từ ngày công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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.

Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

3. Cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

- Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai. Chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

XIV. HUỖ KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Kết quả trúng đấu giá bị hủy trong trường hợp sau

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản và Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6, Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

đ) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

e) 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 điểm b khoản này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng

đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

g) Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 1 Mục này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định hủy kết quả trúng đấu giá. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất và số tiền đã nhận (trừ số tiền đặt trước). Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

XV. CÁC NỘI DUNG KHÁC

1. Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh Khu Công cộng, dịch vụ đô thị (gồm đường giao thông, vỉa hè, cống thoát nước...) theo quy hoạch được phê duyệt và có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Các đường giao thông nội bộ trong Khu Công cộng, dịch vụ đô thị do người trúng đấu giá đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác vận hành. Người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng phương án tổ chức giao thông nội bộ, kết nối đảm bảo an toàn giao thông với các trục giao thông chính.

3. Người trúng đấu giá cam kết tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo hiện trạng và sau khi trúng đấu giá, hoàn thành nghĩa vụ tài chính thực hiện tiếp nhận bàn giao đất theo hiện trạng khu đất. Sau khi trúng đấu giá người trúng đấu giá thực hiện việc thi công san nền tại dự án.

Các nội dung khác được thực hiện theo pháp luật đất đai, pháp luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.