

Số: 4559/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 04 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá và giá đất cụ thể để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ tại lô 30B, Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 22/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 ban hành Quy định về Bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024), số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố; số 1399/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch LV tại lô 30B Khu đô thị mới Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 624/TTr-STNMT ngày 02/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại lô 30B Khu đô thị mới Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền (có phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

2. Phê duyệt giá đất cụ thể để làm giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lô 30B Khu đô thị mới Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền vào mục đích thương mại dịch vụ là 15.878.000 đồng/m².

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị có liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền hoàn thiện hồ sơ đấu giá, triển khai các thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Kho bạc Nhà nước Hải Phòng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Gia Viên và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng Thông tin điện tử của thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: NNTNMT, NCKTGS;
- Cổng TTĐT TP (đăng tải);
- Lưu: VT, ĐC4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại dịch vụ tại lô 30B, khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền
(Kèm theo Quyết định số 4559/QĐ-UBND ngày 04.12/2024 của UBND thành phố)

1. Vị trí, diện tích, loại đất và tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

1.1. Vị trí: Theo Phiếu xác định vị trí chia tuyến số 537/TTKTDLTT ngày 24/10/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Dữ liệu thông tin tài nguyên và môi trường, Khu đất được xác định thuộc vị trí 1 đường vành đai hồ Tiên Nga (STT 53 bảng giá đất quận Ngô Quyền ban hành kèm theo Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Phía Đông, Đông Bắc giáp đường nhựa.
- Phía Nam giáp đường quy hoạch.
- Phía Tây Bắc giáp đường nhựa và khu dân cư.

1.2. Diện tích, loại đất: Theo Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 công trình xây dựng thương mại dịch vụ tại lô 30B, khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền, khu đất có tổng diện tích: 5.517 m²; trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 2.783,1 m².
- Đất cây xanh, cảnh quan: 1.211,9 m².
- Đất giao thông và sân bãi: 1.522 m².

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

2. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ (theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 20/8/2024).

2.2. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Dự kiến tháng 12 năm 2024.

4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024, không thuộc các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

a) Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Có đăng ký kinh doanh các ngành nghề sau:

+ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (mã 5610).

+ Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (mã 8230).

+ Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ (mã 9633).

+ Hoạt động du lịch (mã 791).

+ Hoạt động văn phòng (mã 8211).

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024.

- 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; không chấp nhận hồ sơ mà người tham gia đấu giá là liên danh của các tổ chức.

- 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.

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

b) Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Cá nhân tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế (theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024)

c) Điều kiện chung khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Có đăng ký ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất.

- Phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án.

+ Tổng mức đầu tư dự án là 183.946.926.000 đồng, trong đó:

* Tiền thuê đất: 87.598.926.000 đồng

* Kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất theo Phụ lục khái toán Tổng mức đầu tư (kèm theo Bảng tổng hợp sơ bộ tổng mức đầu tư do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng AE lập): 96.348.000.000 đồng.

- Có năng lực tài chính để đảm bảo 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.

- Mức vốn chủ sở hữu để đảm bảo thực hiện dự án được xác định như sau: Vốn chủ sở hữu = Tổng tài sản - nợ phải trả - vốn chủ sở hữu đã cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2023 và thời điểm gần nhất năm 2024 được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán, thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và Sổ chi tiết tài khoản Vốn đầu tư của doanh nghiệp tại thời điểm tham gia đấu giá được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không đủ Tổng mức đầu tư để thực hiện Dự án, phải có văn bản cam kết cho vay của tổ chức tín dụng với giá trị đảm bảo để thực hiện Dự án. Văn bản cam kết cho vay của tổ chức tín dụng phải đảm bảo đúng thẩm quyền về hạn mức cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay và có xác nhận của Hội sở chính của tổ chức tín dụng.

- Có văn bản cam kết 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 theo điểm c, khoản 2 Điều 122 Luật đất đai năm 2024.

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 20/8/2024. Tiến độ xây dựng công trình cụ thể như sau:

+ Từ quý I năm 2025 đến hết quý IV năm 2027: Chuẩn bị đầu tư và thi công xây dựng, hoàn thiện công trình.

+ Quý I năm 2028: Đưa dự án vào hoạt động.

- Cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

- Nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định tại Thông báo đấu giá.

- Có văn bản cam kết chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nộp tiền trúng đấu giá.

4.3. Điều kiện về thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do Tổ chức thực hiện bán đấu giá phát hành.

b) Có văn bản cam kết sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

c) Có bảng kê danh mục các dự án có sử dụng đất đang thực hiện và vốn chủ sở hữu đã sử dụng của từng dự án.

d) Có văn bản cam kết thực hiện tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động.

đ) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định, đã được các cơ quan chức năng có liên quan xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá.

4.4. Điều kiện tổ chức đấu giá: Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

5. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá:

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, liên tục, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

5.2. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

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

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

7. Giá khởi điểm; khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá; tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá; bước giá

7.1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

- Giá đất cụ thể là: 15.878.000 đồng/m².

- Giá trị khởi điểm đối với tổng diện tích đất là: 5.517,0 m² x 15.878.000 đồng/m² = 87.598.926.000 đồng.

7.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm: 87.598.926.000 đồng x 20% = 17.519.785.200.

đồng (theo khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

7.3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: **3.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ** (theo điểm b khoản 2, Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản).

7.4. Bước giá: Đề xuất áp dụng bước giá: **1.000.000.000 đồng/bước giá**.

8. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

8.1. 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 thành phố, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; cụ thể:

- Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo thông báo (không bao gồm cả tiền đặt trước).

- Nộp tiền lần 2: Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

8.2. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thuê đất trong thời hạn quy định thì bị coi là chậm nộp, đồng thời bị xử phạt về việc chậm nộp theo quy định của pháp luật.

8.3. 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.

8.4. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định 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. 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 theo quy định;

8.5. Trường hợp cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất mà không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 ngày 30/7/2024 của Chính phủ. 



9. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền tiền trúng đấu giá tài sản gắn liền với đất. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

10. Dự kiến giá trị thu được và việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

10.1. Dự kiến lô đất trên đưa ra đấu giá sẽ thu được (*dự kiến tăng 5% so với giá khởi điểm*): **91.978.872.300 đồng.**

10.2. Sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách thành phố để phục vụ xây dựng các công trình phúc lợi, chỉnh trang đô thị của thành phố.

- Việc quản lý, sử dụng, quyết toán các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 11, 12, 13 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

10.3. Trường hợp đấu giá không thành: Cho phép Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý từ ngân sách quận.

11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá:

Giao Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền lựa chọn đơn vị đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, địa chỉ: Lô 26A, Khu đô thị mới Ngã 5-Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng./. 