

Số: 605/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

Căn cứ Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi 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 liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính 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;

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

Căn cứ Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 2745/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (đợt 2) năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của quận Ngũ Hành Sơn;

Căn cứ Công văn số 1009/UBND-ĐTĐT ngày 07 tháng 3 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến danh mục đấu giá quyền sử dụng đất trong năm 2023;

Căn cứ Công văn số 2489/UBND-PQLĐT ngày 13 tháng 9 năm 2023 và Công văn số 2674/UBND-PQLĐT ngày 02 tháng 10 năm 2023 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc lấy ý kiến liên quan Bản vẽ Tổng mặt bằng và thông tin phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 568/TT-STNMT ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư

phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn 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 Dự án Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn (Kèm theo Phương án đấu giá chi tiết).

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; Giao thông vận tải; Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn; Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai; 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 Khuê Mỹ, 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. / *Nm*

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



PHƯỜNG AN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Trường Mẫu giáo
tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán,
phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn

(Kèm theo Quyết định số 605 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

I. DANH MỤC THỬA ĐẤT, VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, 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 TƯ

1. Danh mục loại đất

Lô đất ký hiệu A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn.

2. Vị trí khu đất

- Phía Bắc : giáp đường Mạc Thiên Tích (B = 5,5m);
- Phía Tây : giáp Công thoát nước;
- Phía Nam : giáp đường nhựa (B= 5,5m);
- Phía Đông : giáp Công thoát nước.

3. Diện tích khu đất: 1.480,0m²

(Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 05/3/2022)

4. Hiện trạng khu đất

Khu đất đã thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng, đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Quy hoạch

Công văn số 2489/UBND-PQLĐT ngày 13 tháng 9 năm 2023 và Công văn số 2674/UBND-PQLĐT ngày 02 tháng 10 năm 2023 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc lấy ý kiến liên quan Bản vẽ Tổng mặt bằng và thông tin phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn.

- Về khoảng lùi xây dựng:

+ Đường Mạc Thiên Tích: Lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ;

- + Đường nhựa B=5,5m phía Nam: Lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Công thoát nước phía Đông và phía Tây: Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Cổng chính + Vành đố xe: Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.
- Tầng cao công trình:
- + Tầng cao khối công trình chính: Tối đa 04 tầng nổi (riêng tầng 4 chỉ bố trí bếp, kho, khu kỹ thuật, không bố trí phục vụ học tập).
- + Tầng cao của khối phụ trợ: 01 tầng.
- Mật độ xây dựng: 37,63%
- Hệ số sử dụng đất: 1,28 lần
- Tỷ lệ diện tích đất cây xanh: 30,40%
- Đất khoảng lùi làm vành đố xe: 4,32%
- Đất sân + giao thông: 27,65%

b) Kế hoạch sử dụng đất

Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của quận Ngũ Hành Sơn đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2023.

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.
- 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 của dự án là 29.323.855.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, ba trăm hai mươi ba triệu, tám trăm hai năm mươi lăm nghìn đồng*).
- e) Tiến độ thực hiện dự án:
 - Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Trong vòng **02 năm** tính từ ngày người trúng đấu giá được quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.
 - Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: **02 năm** tính từ ngày người trúng đấu giá được quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.

- Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện theo đúng tiến độ nêu trên, sẽ bị xử lý, thu hồi đất theo quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 và các pháp luật khác có liên quan.

II. MỤC ĐÍCH, HÌNH THỨC CHO THUÊ ĐẤT, THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục đích sử dụng đất

Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Xây dựng trường mầm non)

2. Hình thức cho thuê đất

Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Thời hạn sử dụng đất

50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

III. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Dự kiến trong quý II/2024 (thời gian đấu giá chính thức sẽ được ghi trên Phiếu tham dự đấu giá và gửi cho người tham gia đấu giá).

IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN MUA HỒ SƠ ĐẤU GIÁ VÀ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC PHẢI NỘP KHI 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 kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đúng mục đích, đúng quy hoạch.

- Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm b, điểm đ khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 3, Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 04/3/2023 của Chính phủ).

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

a) Thuộc đối tượng quy định tại Khoản a Điều 1 Mục IV.

b) Có Đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu quy định, trong đó có các nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, nộp tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định.

c) Trường hợp có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Phải nộp tiền đặt trước: 20% (Hai mươi phần trăm) 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 thực hiện dự án đầu tư phải có đủ các điều kiện sau:

- Có đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

- Có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện đầu tư.

TT	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)	Chi tiết
	Giáo dục mẫu giáo	8512	Nhóm này gồm: hoạt động giáo dục trẻ em từ ba tuổi đến sáu tuổi, giúp trẻ phát triển về thể chất, tình cảm, trí tuệ, thẩm mỹ, hình thành những yếu tố đầu tiên của nhân cách, chuẩn bị cho trẻ em vào học lớp một. Các hoạt động giáo dục này tập trung vào các hoạt động tập thể và được thiết kế để cho trẻ em làm quen với môi trường kiểu trường học.

- Có Báo cáo tổng quát dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu quy hoạch, tiến độ và tổng mức đầu tư dự kiến dự án. Nội dung chính của báo cáo phải bao gồm các nội dung sau đây:

+ Đề xuất dự án đầu tư có quy mô phù hợp chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được UBND quận Ngũ Hành Sơn thống nhất tại Công văn số 2489/UBND-PQLĐT ngày 13 tháng 9 năm 2023 và Công văn số 2674/UBND-PQLĐT ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc lấy ý kiến liên quan Bản vẽ Tổng mặt bằng và thông tin phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn.

+ Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Xây dựng trường mầm non) phù hợp với Công văn số 2489/UBND-PQLĐT ngày 13 tháng 9 năm 2023 và Công văn số 2674/UBND-PQLĐT ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc lấy ý kiến liên quan Bản vẽ Tổng mặt bằng và thông tin phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Trường Mẫu giáo tại lô đất A2-2 thuộc dự án Khu dân cư phía Nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn.

+ Tiến độ thực hiện: thực hiện đầu tư xây dựng dự án phù hợp theo tiến độ được đề ra trong Phương án đấu giá.

+ Bảo đảm các chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, tổ chức kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật theo chỉ tiêu quy hoạch đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

+ Phù hợp với tổng mức đầu tư dự kiến trong Phương án đấu giá và phù hợp với quy định hiện hành.

f) Điều kiện năng lực Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tham gia đấu giá

f1) Vốn chủ sở hữu

(i) 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.

Tổng mức đầu dự kiến xác định của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất khoảng 29.323.855.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, ba trăm hai mươi ba triệu, tám trăm hai năm mươi lăm nghìn đồng*). Như vậy, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là:

$20\% \times 29.323.855.000$ đồng = **5.864.771.000** đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

(ii) Hồ sơ chứng minh bao gồm:

- Có báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thời điểm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu báo cáo.

- Có hồ sơ chứng minh theo một trong các hình thức sau:

+ Vốn thuộc sở hữu của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là vốn thực có của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tính đến năm trước liền kề với năm người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp trong 02 năm gần nhất, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập thuộc Danh sách doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ kiểm toán của Bộ Tài chính (*cập nhật đến thời hạn trước ngày xác nhận báo cáo tài chính của doanh nghiệp*) hoặc cơ quan thuế tại nơi doanh nghiệp đăng ký nộp thuế.

+ Vốn thuộc sở hữu của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản xác nhận trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày nộp hồ sơ đấu giá.

+ Vốn thuộc sở hữu của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp (*Danh mục tài sản được thẩm định giá phải trùng khớp với danh mục được người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất liệt kê trong báo cáo vốn chủ sở hữu*). Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

f2) Các nguồn vốn huy động khác (vốn vay, vốn góp)

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.

- Hồ sơ, giấy tờ chứng minh năng lực tài chính bao gồm một trong hai loại giấy tờ sau đây:

+ Trường hợp cam kết của tổ chức tín dụng, ngân hàng

Cam kết tín dụng của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cam kết cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vay với hạn mức tối thiểu bằng giá trị phần vốn còn lại ngoài vốn chủ sở hữu trong suốt thời hạn thực hiện dự án đầu tư.

Bảo lãnh của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam về năng lực tài chính của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất với mức bảo lãnh tối thiểu cho phần vốn còn lại ngoài vốn chủ sở hữu trong suốt thời hạn thực hiện dự án.

Trường hợp người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nộp Hợp đồng tín dụng thì phải nộp kèm theo xác nhận hạn mức tín dụng còn lại được cấp (có giá trị tối thiểu bằng giá trị phần vốn còn lại ngoài vốn chủ sở hữu) của tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để chứng minh nguồn lực tài chính trên là khả thi và tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cam kết cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vay trong suốt thời hạn thực hiện dự án đầu tư.

+ Trường hợp huy động nguồn vốn từ các tổ chức cá nhân khác: Tổ chức cá nhân khác phải có hồ sơ, giấy tờ chứng minh năng lực tài chính bằng một trong hai loại giấy tờ nêu trên để bảo lãnh cho người tham gia đấu giá.

- Ngoài các giấy tờ nêu trên, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất còn có thể cung cấp các giấy tờ sau: Cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty mẹ; Tài liệu thuyết minh năng lực tài chính của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tham gia nhiều dự án đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải lập danh mục dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của mình đáp ứng đủ cho toàn bộ vốn chủ sở hữu mà người tham gia đấu giá cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định.

g) Thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

h) 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 được công bố trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi

trường, Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các quận, huyện trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

i) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của Pháp luật (kể cả trường hợp sử dụng năng lực của công ty mẹ).

k) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

l) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cam kết ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 26 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. Trong đó, mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau:

- Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức bảo đảm là 3%;
- Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 2%;
- Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 1%.

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 Chi cục Quản lý 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 Chi cục Quản lý 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 phiên đấu giá.

4. Tiền bán hồ sơ

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và việc xử lý phí mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

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

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 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ.

6. Tiền mua hồ sơ và 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.

7. 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 quyền sử dụng đất có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá.

- 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.

- Khách hàng 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 cổng thông tin điện tử 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

Bước giá: 05%/tiền thuê đất 01 năm (theo giá khởi điểm đấu giá)

VI. KINH PHÍ, NGUỒN CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kinh phí, nguồn kinh phí được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính.

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

Dự kiến số tiền thu được theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm: 144.142.632 đồng (*Một trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng*).

(Dự kiến số tiền thu được tính theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024; Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024; Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 03/3/2022 của UBND thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2022 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố về việc ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất

trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng)

Tiền thuê đất được nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

Theo Điều 56 Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

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. Thù lao dịch vụ đấu giá

Thực hiện theo Điều 66 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản, Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi 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.

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 Khuê Mỹ 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 đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. 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. PHÊ DUYỆT 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, đơn vị 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:

- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức, thời hạn sử dụng đất và thực trạng hạ tầng kỹ thuật khu đất, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có);
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thời gian phải nộp tiền thuê đất;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện việc kê khai nộp tiền thuê đất của người trúng đấu giá;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính và hậu quả pháp lý của việc vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá trong trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện nộp tiền đúng theo thông báo của cơ quan thuế;
- Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp đấu giá theo hình thức thuê đất) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho người trúng đấu giá;
- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan (nếu có).

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 02 (hai) 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 ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

5. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá được gửi cho: 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; Sở Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn; Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai; 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 Khuê Mỹ và người trúng đấu giá.

XIII. THỜI HẠN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND thành phố Đà Nẵng, người trúng đấu giá phải thực hiện việc kê khai và nộp Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tại cơ quan văn phòng đăng ký đất đai. Thời hạn nộp hồ sơ tối đa không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không thực hiện việc kê khai và nộp quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế để ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

2. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT).

3. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc (theo đúng Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT- BTC-BTNMT), kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thuê đất về nghĩa vụ tài chính. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại kho bạc nhà nước để nộp tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

4. Thời hạn nộp tiền thuê đất

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

b) Thời hạn nộp tiền thuê đất lần đầu: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan Thuế.

Người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với Kho bạc Nhà nước thành phố Đà Nẵng để nộp 100% số tiền trúng đấu giá thuê đất lần đầu (bao gồm cả số tiền đặt trước). Quá thời hạn nêu trên, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá thuê đất lần đầu vào Ngân sách thành phố Đà Nẵng thì Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố hủy kết quả trúng đấu giá theo khoản 2 Điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

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 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.

c) Từ năm thứ hai trở đi, người thuê đất được chọn nộp tiền một lần hoặc hai lần trong năm. Trường hợp người nộp thuế chọn nộp thuế một lần trong năm thì thời hạn nộp thuế là 31 tháng 5. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước chọn hình thức nộp tiền 2 lần trong năm thì thời hạn nộp thuế cho từng kỳ như sau: kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10.

d) Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời hạn ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

5. Lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá thực hiện chức năng, nhiệm vụ, thời gian theo đúng quy định các điều tại Mục 2 và Mục 3 Chương II Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê 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. Chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

XIV. HỦY 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.

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 nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 2 điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính Phủ).

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

Các nội dung khác được thực hiện theo pháp luật đất đai, pháp luật đấu giá tài sản; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư Pháp và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.