

Số: 655 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 28 tháng 02 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*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 Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

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

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số  
44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;  
Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử  
dụng đất; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính  
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;  
Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy  
định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số  
135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung  
một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất,  
thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị  
định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi,  
bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền  
thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 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; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà  
đầu tư; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 sửa đổi bổ  
sung một số điều nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;  
Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy  
định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 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, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 103/TTr-STNMT ngày 20 tháng 02 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

### **1. Thông tin chung về khu đất đấu giá**

1.1. Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Quảng Châu, Quảng Thọ, Quảng Vinh, thành phố Sầm Sơn.

1.2. Ranh giới: Được xác định theo MBQH chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2019 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2020; ranh giới cụ thể như sau:

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

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

Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 765/TLBD do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18 tháng 11 năm 2022.

1.3. Tổng diện tích khu đất đấu giá: 115.124,6 m<sup>2</sup>; trong đó:

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 m<sup>2</sup>:
- + Đất ở biệt thự: 15.069,5 m<sup>2</sup> (48 căn biệt thự).
- + Đất ở liền kề diện tích: 40.149,9 m<sup>2</sup> (340 căn liền kề);
- Diện tích đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là 59.905,2 m<sup>2</sup>; trong đó:
- + Đất nhà văn hóa: 1.405,0 m<sup>2</sup>.
- + Đất bãi đỗ xe: 1.292,0 m<sup>2</sup>.
- + Đất giao thông: 46.322,3 m<sup>2</sup>
- + Đất cây xanh thể thao: 10.877,5 m<sup>2</sup> (gồm: đất cây xanh 4.838,4 m<sup>2</sup>, đất thể thao: 4.545,2 m<sup>2</sup>, đất cây xanh cách ly: 1.493,9 m<sup>2</sup>).
- + Đất cột điện đường dây 110kv: 8,4 m<sup>2</sup>.

1.4. Hiện trạng khu đất đấu giá: Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

Về điều kiện kết nối giao thông: Phía bắc giáp đường Quốc lộ 47, phía Đông và phía Nam đường nội bộ Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, đủ điều kiện kết nối giao thông; phía Tây dự án có tuyến đường Tây Sầm Sơn 3 thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật trung tâm hành chính thành phố Sầm Sơn hiện đang triển khai thi công, UBND thành phố Sầm Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về giao thông kết nối trước khi tổ chức đấu giá khu đất.

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

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

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

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

- Đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật: 59.896,8 m<sup>2</sup>.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Người trúng đấu giá không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, người trúng đấu giá phải bàn giao các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cây xanh, bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật) và hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) cho địa phương quản lý.

- Đối với phần diện tích cột điện đường dây 110 KV (DNL): 8,4 m<sup>2</sup> người trúng đấu giá giữ nguyên hiện trạng, không được làm thay đổi hiện trạng các công trình trên đất.

**3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:** Quý II năm 2023.

#### **4. Đối tượng và điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

##### **4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá**

Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp được Nhà nước cho giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013 và Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

##### **4.2 Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá**

Người được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá phát hành; trong đơn cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi hiệu quả.

c) Đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

d) Không vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án sử dụng đất.

##### **đ) Đảm bảo các điều kiện về tài chính**

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án; đồng thời vốn chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện.

- Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi

nhánh Ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

e) Đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, kinh nghiệm.

Người tham gia đấu giá phải có năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, cụ thể như sau:

- Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư:

Nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu thực hiện tối thiểu 01 dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá hoặc là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá, đảm bảo theo tiêu chí sau:

+ Đối với dự án: Đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây, có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 60% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá; dự án mà người tham gia đấu giá có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 60% yêu cầu vốn chủ sở hữu của dự án đấu giá.

+ Đối với gói thầu/hợp đồng xây lắp: Đã kết thúc trong 05 năm gần đây, có giá trị phần công việc người tham gia đấu giá tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện: Đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực tương tự với lĩnh vực của dự án đấu giá, đã kết thúc trong 05 năm gần đây, có giá trị phần công việc đã tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá.

f) Một tổ chức chỉ được một đơn vị trong tổ chức đó tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp trong tổng công ty đó tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

g) Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện: Người tham gia đấu giá và đối tác cùng thực hiện chỉ được tham gia trong 01 hồ sơ đấu giá với tư cách là nhà đầu tư độc lập.

#### 4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại mục 17 về thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm thẩm định hồ sơ và thông báo cho người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định trước khi tổ chức cuộc

đấu giá.

- Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định.
- Phải chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá, trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải đúng theo quy định của pháp luật.

### **5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước**

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

5.2. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất của diện tích khu đất đấu giá tính theo giá khởi điểm đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đối với 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Khoản tiền này được nộp, chuyển khoản bằng đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Người có tài sản chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp của văn bản này.

- Tiền đặt trước được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá. Thời hạn nộp trong 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Xử lý tiền đặt trước theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

### **6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá**

6.1. Hình thức, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trọn gói toàn bộ 55.219,4 m<sup>2</sup> (gồm 48 căn biệt thự và 340 căn liền kề) thuộc mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2020 theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất tại vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

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

## 6.2. Bước giá:

- Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề;

- Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp là 0,5% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

## 7. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

7.1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: gồm dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

7.2. Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

7.3. Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

## 8. Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

Số tiền sử dụng đất là số tiền trúng đấu giá được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

## 9. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Thực hiện theo Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, Điều 13 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành có liên quan.

**10. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:** UBND thành phố Sầm Sơn.

## 11. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm

11.1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu

giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, trình UBND tỉnh để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

Hồ sơ để thẩm định, trình quyết định đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

11.2. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, UBND thành phố Sầm Sơn có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh phê duyệt;

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 11 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

## **12. Cách xác định người trúng đấu giá**

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

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

- Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận cách thức tiến hành bỏ phiếu và số vòng đấu giá.

## **13. Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

13.1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho UBND thành phố Sầm Sơn để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

13.2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận



bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Mục 13.1 phương án này từ Tổ chức đấu giá tài sản, UBND thành phố Sầm Sơn lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 19 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

13.3. UBND tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sầm Sơn, Cục Thuế tỉnh, Sở Tư pháp, Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các đơn vị có liên quan.

#### **14. Nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất**

14.1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh gửi đến, cơ quan thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

##### 14.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (đợt 1).

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo (đợt 2).

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp tiền không đủ theo thông báo thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sẽ được thực hiện tính từ ngày thứ 31 kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền đợt 1 hoặc tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất đợt 2 đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền đợt 2.

Thời gian tham mưu thực hiện hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá chậm nhất 06 (sáu) ngày làm việc kế tiếp sau khi kết thúc thời gian nộp tiền của đợt 1 hoặc đợt 2 và thực hiện theo quy định tại Điều 22 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh. Việc hủy quyết

định công nhận kết quả trúng đấu giá do người trúng đấu giá vi phạm quy định đấu giá, tiền đặt cọc được thu nộp vào ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi chi phí cuộc đấu giá; tiền sử dụng đất đã nộp được trả lại nhưng không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

### 14.3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Người trúng đấu giá kèm theo chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá bao gồm cả tiền chậm nộp (nếu có) và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường trình, UBND tỉnh quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

### 14.4. Bàn giao đất thực địa

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn, UBND phường Quảng Châu, UBND phường Quảng Thọ, UBND phường Quảng Vinh tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa, chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

## 15. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản và Tổ chức đấu giá tài sản

15.1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản là UBND thành phố Sầm Sơn, có trách nhiệm

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh về xác nhận hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất đấu giá và hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đến ranh giới khu

đất đấu giá, đảm bảo người trúng đấu giá có thể triển khai đầu tư xây dựng ngay sau khi hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục liên quan trước khi lập hồ sơ trình quyết định đấu giá.

- Xác định tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, làm cơ sở đánh giá điều kiện vốn sở hữu của đối tượng khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thực hiện các nội dung liên quan đến việc tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Mục 9 phương án này và các quy định có liên quan; Giám sát thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

- Tổ chức cho Người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế cùng các hồ sơ liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết về việc không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các hồ sơ liên quan và chấp hành đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

- Tổ chức thực hiện việc quy định cụ thể các tiêu chí làm cơ sở đánh giá điều kiện năng lực kinh nghiệm của người đăng ký tham gia đấu giá đảm bảo quy định.

- Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án này và pháp luật hiện hành.

#### 15.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Điều 14 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh.

- Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **16. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, Người trúng đấu giá**

#### 16.1. Đối với người tham gia đấu giá

- Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

- Phải đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế cùng các hồ sơ liên quan. Nếu đồng ý tham gia đấu giá phải ký cam kết với đại diện Đơn vị tổ chức đấu giá về việc không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các hồ sơ liên quan và chấp hành đầy đủ các quy định tại phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

- Chấp hành nghiêm nội quy của cuộc đấu giá.

## 16.2. Đối với người trúng đấu giá

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.
- Phải nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.
- Phải nộp các khoản phí và lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật. Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

## 17. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành.
- Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh theo dự án đầu tư.
- Bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính, chuyên môn, kỹ thuật của đơn vị.
- Văn bản xác nhận của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa (đối với người tham gia đấu giá do Cục thuế Thanh Hóa quản lý và người tham gia đấu giá không đăng ký mã số thuế trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa) hoặc văn bản xác nhận của các Chi cục thuế (đối với người tham gia đấu giá do các Chi cục thuế trong địa bàn tỉnh Thanh Hóa được phân cấp quản lý) về việc người tham gia đấu giá không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.
- Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.
- Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án này.
- Báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm tham gia đấu giá hoặc năm trước liền kề năm tham gia đấu giá) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; trường hợp Người tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ

chức đấu giá thì phải nộp báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ; tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án này và các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, môi trường, đầu tư xây dựng; cam kết về tính chính xác và trung thực của hồ sơ nộp tham gia đấu giá.

- Báo cáo về danh mục các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, trong đó ghi rõ tên dự án, địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện (đảm bảo hay không đảm bảo), tổng mức đầu tư; vốn chủ sở hữu đã dành cho các dự án đang đầu tư theo quy định là bao nhiêu đồng, có vi phạm hay không vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật,... và việc dành vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng.

- Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh.

- Hồ sơ chứng minh năng lực kinh nghiệm theo quy định tại quy chế cuộc đấu giá và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan.

### **18. Quy định về việc xây dựng công trình trên đất**

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

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

### **19. Xử lý vi phạm**

19.1. Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước trong các trường hợp sau:

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

19.2. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được bàn giao đất nhưng không tiến hành đầu tư xây dựng theo thời gian quy định thì xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

19.3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

## **20. Quy định khác**

Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại phương án này thì thực hiện theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành tại Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sầm Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của số liệu, nội dung tham mưu, đề xuất phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. Giao UBND thành phố Sầm Sơn căn cứ nội dung phê duyệt tại Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn theo quy định; đồng thời, thực hiện các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Sầm Sơn trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thành phố Sầm Sơn tăng cường công tác nắm bắt

tình hình, kịp thời phát hiện, đấu tranh và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách Nhà nước.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - CVP, các Phó CVP UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, KTTC (ĐNV).
- PADG 23-2

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



**Nguyễn Văn Thi**