

Số: 3255/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 12 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ tại vị trí góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần, quận Cẩm Lệ**

**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 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 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 585/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tân;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Điều 1, Khoản 1, Điểm a Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tân;

Căn cứ Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của quận Cẩm Lệ;

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;

Theo Công văn số 963/UBND-QLĐT ngày 23/5/2022 của UBND quận Cẩm Lệ về việc có ý kiến về hệ số sử dụng đất đối với khu đất góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tân, phường Hòa Phát;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 563/TTr-STNMT ngày 02 tháng 11 năm 2022 và kết quả lấy ý kiến biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ tại vị trí góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tân, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ (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; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ; 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 Hòa Phát, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm công khai Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng./.

**Nơi nhận:**

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

15

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Quang Nam**

bachnd-21/12/2022 09:22:58





**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ tại  
vị trí góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần,  
phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ**  
(Kèm theo Quyết định số 3255/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022  
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**

Khu đất thương mại dịch vụ tại vị trí góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ.

**2. Vị trí khu đất**

- + Phía Đông giáp đường Nguyễn Phước Tần;
- + Phía Tây giáp đường Đoàn Nguyên Thực;
- + Phía Nam giáp Đất thương mại dịch vụ;
- + Phía Bắc giáp đường Lê Đại Hành.

**3. Diện tích khu đất: 1.585m<sup>2</sup>**

**4. Hiện trạng khu đất**

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

**5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

a) Quy hoạch

Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần.

Công văn số 963/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 5 năm 2022 của UBND quận Cẩm Lệ về việc có ý kiến về hệ số sử dụng đất đối với khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần, phường Hòa Phát.

b) Kế hoạch sử dụng đất

Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của quận Cẩm Lệ đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2022.

c) Các chỉ tiêu xây dựng: Theo Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần và Công văn số 963/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 5 năm 2022 của UBND quận Cẩm Lệ về việc có ý kiến về hệ số sử dụng đất đối với khu đất tại góc đường Lê Đại Hành - Nguyễn Phước Tần, phường Hòa Phát.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 50\%$
- Tầng cao công trình:  $\leq 06$  tầng
- Chiều cao công trình:  $\leq 25m$  (theo tính không sân bay)
- Khoảng lùi công trình tối thiểu so với ranh giới lô đất: Đường Nguyễn Phước Tần, Đoàn Nguyên Thực, Lê Đại Hành lùi: 06m; mặt còn lại: lùi 04m.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa là 3,0 lần

## **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: 100% vốn của nhà đầu tư
- d) Tiến độ thực hiện dự án

Đất được Nhà nước cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

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

### **1. Mục đích sử dụng đất**

Đất thương mại dịch vụ

### **2. Hình thức cho thuê đất**

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

### **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**

Trong Quý IV/2022 (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**

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng các tiêu chí khác đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và điều kiện theo phương án này.

#### **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 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.



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

Những người được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại điểm a, khoản 1, Mục IV của Phương án này được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có Đơn đăng ký 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.

b) Có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện đầu tư và có vốn pháp định phù hợp với lĩnh vực kinh doanh theo quy định pháp luật.

c) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ), bao gồm:

- Có Báo cáo tổng quát dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu quy hoạch, tiến độ và tổng mức đầu tư dự án.

- Có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật, năng lực tài chính như sau:

+ Có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư toàn bộ dự án. Hồ sơ giấy tờ chứng minh điều kiện vốn phải bao gồm:

Báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá 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.

Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của người tham gia đấu giá trong đó thể hiện người tham gia đấu giá đã góp đủ số vốn đã cam kết. Báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán. Báo cáo kiểm toán là báo cáo chấp thuận toàn phần theo quy định của pháp luật kiểm toán độc lập.

Trường hợp người tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoạt động từ đủ 01 năm đến 02 năm: Báo cáo tài chính 01 năm của người tham gia đấu giá trong đó thể hiện người tham gia đấu giá đã góp đủ số vốn đã cam kết. Báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán. Báo cáo kiểm toán là báo cáo chấp thuận toàn phần theo quy định của pháp luật kiểm toán độc lập.

Trường hợp người tham gia đấu giá là doanh nghiệp thành lập mới (dưới 01 (một) năm và chỉ áp dụng cho dự án thứ nhất) thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư toàn bộ dự án. Nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư thẩm định giá, định giá của tổ chức được phép hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của người tham gia đấu giá không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư toàn bộ dự án.



+ 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 văn bản sau đây:

Cam kết tín dụng của tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cam kết cho người tham gia đấu giá vay phần vốn còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) trong suốt thời hạn thực hiện dự án đầu tư.

Bảo lãnh về năng lực tài chính của người tham gia đấu giá với mức bảo lãnh tối thiểu cho phần vốn còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) trong suốt thời hạn thực hiện dự án đầu tư.

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

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm, người tham gia đấu giá tham gia nhiều dự án đầu tư và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), người tham gia 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.

+ 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.

- 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 được xác định theo các căn cứ sau đây:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

- Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đầu tư.

d) Có cam kết bằng văn bản về việc cam kết đồng ý thực hiện đấu giá theo hiện trạng khu đất và hạ tầng khu vực và các nội dung nêu tại điểm 4b, Mục I.

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

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất gửi các hồ sơ có liên quan theo quy định tại điểm a, b, c, d tại khoản 2, Mục IV nêu trên đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định theo quy định, cụ thể:



- 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 Điều 3 và Điều 4 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**

Tiền đặt trước: 20% (Hai mươi phần trăm) tổng số tiền thuê đất trong 01 năm của khu đất tính theo giá khởi điểm. 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.

#### **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 trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc trước khi mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Sau khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, người tham gia đấu giá 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 đăng ký tham gia đấu giá 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 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 VÀ TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ TRỰC TUYẾN**

### **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).

### **4. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến**

a) Tổ chức đấu giá tài sản đăng tải Quy chế cuộc đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

b) Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.



c) Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá và thời điểm kết thúc đấu giá, bước giá đã được công bố.

d) Tại thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Trường hợp việc trả giá được thực hiện bằng phương thức trả giá lên thì người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.

đ) Đấu giá viên được tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá quy định tại điểm d khoản 4 Mục này, công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

e) Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

## **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 thuê đất trả tiền hàng năm: 474.644.100 đồng/năm (*Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm đồng trên một năm – Số tiền tạm tính theo Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 26/3/2021 của UBND thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố về Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố*).

Tiền sử dụng 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 Hòa Phát 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;

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 Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.

3. Trong thời hạn không quá 05 (năm) 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) 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 21 Điều 1 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. Số tiền đặt trước được sung vào quỹ nhà nước.

b) 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.



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

Sau khi 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; 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, 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) Trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật (khoản 21, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 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 đầu 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./.

bachnd-21/12/2022 09:22:58-bachnd-bachnd-bachnd